شرح

قانون

اراءة الأموال غير المنقولة

توثيقاً للدين

تأليف

الاوزفلى
محمد مكى
رئيس المنطقة العدلية فى لواء ديالى

سنة ١٩٣١ م
١٣٥٠ هـ

مطبعة دار السلام ـ بغداد

شرح

قانون اراثة الاموال غير المنقولة توثيقا للدين

بسم الله الرحمن الرحيم

« يا ايها الذين آمنوا اذا تداينتم بدين الى اجل مسمى، فاكتبوه وليكتب بينكم كاتب بالعدل . ولا يأب كاتب ان يكتب كما علمه الله . فليكتب وليملل الذى عليه الحق وليتق الله ربه، ولا يبخس منه شيئا . فان كان الذى عليه الحق سفيها . اوضعيفا . او لا يستطيع ان يمل هو فليملل وليه بالعدل واستشهدوا شهيدين من رجالكم فان لم يكونا رجلين فرجل وامرأتان ممن ترضون من الشهداء ان تضل احداهما فتذكر احداهما الاخرى . ولا يأب الشهداء اذا مادعوا ، ولا تسأموا ان تكتبوه صغيراً اوكبيرا الى اجله ذلكم اقسط عند الله . واقوم للشهادة وادنى ان لاترتابوا الا ان تكون تجارة حاضرة تديرونها بينكم . فليس عليكم جناح ان لا تكتبوها . واشهدوا اذا تبايعتم ولا يضار كاتب ولا شهيد وان تفعلوا فانه فسوق بكم . واتقوا الله . ويعلمكم الله والله بكل شئ عليم . وان كنتم على سفر ولم تجدوا كاتبا فرهان مقبوضة فان امن بعضكم بعضا فليؤد الذى ائتمن امانته . وليتق الله ربه . ولا تكتموا الشهادة ومن يكتمها فانه آثم قلبه . والله بما تعملون عليم . »

كلمة للشارح :

لقد جاء فى هذه الاية الكريمة قانون يرسم للبشر منهاجا قويما

حيث ذكر فيها : الدين. واجله . ومدته . والوثيقة مع بيان صفة كاتبها . وتوصية الكاتب بأن يكتب بالعدل .

ثم اوجبت على المدين ان يملي هو بنفسه ، او يقرر ماعليه من الدين على كاتب امين ينتخبه هو ، والداين . على ان يكتب مايقرره الطرفان دون نقص وزيادة .

ووصف المدين الذى ينبغى للدائن ان يدفع الدين له . واقتصر على اوصاف فى المدين مانعة من اجراء العقود والمعاملات وهى : السفه والضعف . اوعدم استطاعة الاملاء الى غير ذلك . .

هكذا كانت توثق الديون فى اوائل التشريع الاسلامى وقد بنت اغلب الحكومات المتمدنة قوانينها على هذه الاسس القويمة . وعلى توالى الايام وضع رجال الغرب طريقة لتوثيق الديون المعبر عنها « ايبونك » . استنبطوها من احكام الرومان والشريعة الاسلامية ثم مزجوها مع ماتحتاج اليه شعوبهم بالنظر الى تبدل الزمن .

وبفضل التعاون والتكاتف والسعى المشترك فى هذه السبيل وصلت شعوبهم الى ماهى عليه من الرقى فى كل شئ فاصبحنا نستنير بنورهم بعدما كانوا هم المحتاجين الى النور يوم وصلت فيه العرب الى قمة المجد والحضارة .

وكانت روح النهوض قد دبت فى الحكومة العثمانية قبل الحرب العامة فرأى رجال التشريع فيها ان الحاجة ماسة الى وضع قوانين عصرية تزيل ما يعتور الشعب من العقبات ، وتفتح مجالا واسعا

للرقي .. فبادروا الى اصلاح قوانينهم ووضعوا بعض القوانين الحديثة ومن جملتها قانون الدين والتأمين .

ثم وافقت الحكومة العراقية على تطبيق هذا القانون عندما رأت البلاد في اشد الحاجة اليه ، فاصدر مدير الطابو العام لتطبيقه بلاغا مؤرخا في ٦ تموز سنة ٩٢٦ وعدد ٢١٢٠ الى كافة دوائر الطابو في العراق فطبق منذ ذلك التاريخ .

وحيث رأيت الواجب يدعوني الى شرح ماغمض من احكامه وتوضيح ما اشكل من معانيه ، فقد بادرت الى تحقيق ذلك متوخيا استفادة ذوي العلاقة من تطبيقه بأسهل الطرق . وقد راجعت للقيام بأداء مهمتي هذه المراجع الاتية لاجمع بين دفتي هذا الكتاب كل مايمكن جمعه من الفوائد وهي :

١ — عدة مؤلفات سبقت لكبار الحقوقيين العثمانيين كشارح المجلة علي حيدر بك . وشارح قانون الاراضي جمال الدين بك وغيرهما .

٢ — قانون تسجيل الاموال غير المنقولة بأسم الاشخاص الحكمية العراقي الصادر في سنة ١٩٢٩ ميلادي .

٣ — الاوامر والتعليمات التي اصدرتها مديرية الطابو العامة بهذا الشأن .

ومع اعتقادي بأن هذا الكتاب قد جاء جامعاً للاحكام وحاويا لما يبتغيه المراجع اعترف بعجزي وبأن الكمال لله وحده . واتمني

ان يكون قيامى بهذا الواجب مشجعا لرجال القانون ، ودافعا لهم على البحث والاستقصاء والشرح والتأليف فى المواضيع الحقوقية التى لاتزال بلادنا تفتقر الى التوسع فيها ، والى انتقاء الاصلح منها لوضعها موضع الاستفادة لذوى العلاقة والمراجعين كما ابتغيه فى كتابى هذا والله ولى التوفيق .

المادة الاولى

يمكن عرض مايتصرف فيه مستقلا او شائعا من الاملاك والاراضى الاميرية او المرقوفة. والمسقفات والمستغلات الوقفيين توثيقا فى مقابل الدين. على ان تكون فى حكم المرهون فاذا كان فى قيمتها فضلة فيمكن ان تعرض تلك الزيادة بالقيمة توثيقا بدرجة ثانية فثالثة وهلم جرا . . وفى هذه الحالة يكون المقدمون فى الدرجة حائزين حق الرجحان على الدرجات .

شرح :

تبحث هذه المادة عن عقد التأمين وماهيته ، ودرجة الامتياز فى حالة تعدد الدائنين .

التأمين : يعرف بأنه عقد (*) يقع بين اثنين فاكثر فى دائرة الطابو . يوثق فيه احد المتعاقدين عقاره المعلوم عند الثاني

(*) العقد : لم اعثر على تعريف للعقد فى هذا القانون ، ولا فى غيره و يلخص مما ورد فى مقدمة كتاب البيوع - من مجلة الاحكام العدلية - ان العقد هو : ارتباط القبول بالايجاب ، ارتباطاً يظهر اثره فى المعقود عليه والايجاب هو : ماصدر اولا ، من كلام احد المتعاقدين . والقبول: ماصدر ثانياً من كلام الاخر . ومعنى الايجاب ، الاثبات . اى ان الاول يريد اثبات العقد ، بأنضمام قول الثاني اليه . ومعنى القبول ، الرغبة والرضا بما قاله الاول ، وبه يتم العقـــد . ومجموع الايجاب والقبول ، يسمى صيغة العقد .

لمدة معينة ازاء مابذمته من الدين المعين المقدار، الواجب الاداء عند حلول الاجل .

شروط التأمين : بالنظر لما تقدم من التعريف فان للتأمين شروطا يجب ان تتوفر ليكون العقد صحيحا وهي :

١ ــ حصول العقد رضاء ، لاجبراً . ومن مقتضى العقد ان يصدر الايجاب والقبول من عاقل بالغ ، مالك لحرية التصرف . ولا يعتبر العقد الحاصل جبرا وبدون رضاء كما انه لايعتبر فيما اذا حصل من غير عاقل ، او بالغ ، او غير مالك لحريـــة التصرف كالصغير . والمجنون . والمفلس والمحجور .

ومعنى ظهور اثر العقد ـ بالنظر للاحكام الشرعيـة ـ هو : ان المعقود عليـــه يخرج عن حالته الاولى ، الى حالة اخرى . فان كان بيعاً خرج المبيع من ملك البايع ، الى ملك المشترى وخرج الثمن من ملك المشترى ، الى ملك البائع . وان كان اجارة ، ملك صاحب العين الاجرة في مقابلة المنفعة التي وجبت للمستأجر . وهكذا . .

ثم بينت لنا احكام المجلة العدلية : العقد الصحيح ، والنافذ ، والموقوف والفاسد ، والباطل . وماهو ملزم او غير ملزم من العهود ، والوعود التي يجريها الناس في معاملاتهم .

وبالنظر للاحكام القانونية يمكن تعريف العقد : بانه اتفاق شخصين فاكثر وارتباطهما بعهد ، الغرض منه القيام بعمل شيء معين او تركه او تنازل احدهما عن حق له للثاني لقاء منفعة يتفقان عليها .

وقد تناولت المادة ٦٤ المعدلة من قانون المرافعات الحقوقية ـ التي

٢ ـــ وجود المتعاقدين . وهما المقرض والمستقرض او من يقوم مقامهما من الوكلاء والاوصياء .

٣ ـــ اجراء العقد فى دائرة الطابو . وذلك باعتبار ان المعاملة تجرى على مال غير منقول . وقد اوجبت المادة الاولى من قانون التصرف بالاموال غير المنقولة: ان تكون المعاملات المختصة بالتصرف فى الاراضى الاميرية . والموقوفة بدوائر الطابو حصراً ويعطى المتصرفون سنداً خاقانيا . وبانه لايجوز سماع دعوى فى المحاكم الشرعية والنظامية واجراء اية معاملة كانت فى دوائر الحكومة

هدمت القسم المهم من العقود والاحكام الواردة فى المجلة ـ البحث عن المقاولات والتعهدات التى يعقدها ذوو العلاقـــة . وقد شرح الاستاذ داود افندى سمره هذا القانون ونشره فى سنة ٩٢٣م فقال فى الصحيفة ٣٠١ عند تعليقه على هذه المادة مستنداً فى بيانـــه الى احكام القوانين الافرنسية مايلى :

فالمقاولة ـــ كونفانيسيون ـــ هى : عبارة عن حصول رضاء الطرفين فى امر ما . والعقد ـــ كونتراتش ـــ هو : عبارة عن اظهار رضاء الطرفين فى عقد بموجب مانص عليه القانون من المراسيم والاشكال . اما التعهد ـــ او بلـكاسيون ـــ فهو عبارة عن اتصال حقوقى يراد بـــه التزام شخص تجاه شخص آخر ، بتسليم شئ . او بعمل شئ او بالامتناع عن عمل شئ . والفرق بين الوجيبة هو ان التعهد تعبـــير خاص يشمل الوجائب الناشئة من العقود فقط . واما الوجيبة فتشمل ايضا الافعال غير المشروعة وغير المتولدة من عقد بل هى لفظ عام بمقتضى القانون .

على الاراضى التى لم يكن فيها سند طابو . كما ان التصرف فى الاموال غير المنقولة بلا سند ممنوع فى الاماكن التى جرى تحريرها وتسجيلها وفقاً للقانون الجديد . وجعل هذا الحكم ساريا ايضا عـــلى جميع الاوقاف المضبوطة . والملحقة والمسقفات والمستغلات المربوطة بها .

وعليه فاذا وقع عقد التأمين خارج دائرة الطابو ، فلا عبرة له قانونا وانما يكون حكمه كالعقود العادية ، لا يثبت لاحد المتعاقدين حق الامتياز بمقتضى هذا القانون .

ولهذا فان فى الوجائب شخصين احدهما الذى يحمل الوجيبة على عاتقه ويقال له مستوجب ، او مطلوب « ديتور » والثانى الذى يستحق الوجيبة و يقـــال له مستوجب اوطالب « كريديتور » . ولا يستطيع المستوجب ان يتخلص من هذا الاتصال الا بايفاء الوجيبة التى تعهد بها وهى موضوع الوجوب والمعقود عليه فيه : ولهذا فان الوجيبة تستلزم وجود شخصين احدهما مدين ومو ثق بذلك الاتصال الحقوقى . والثانى دائن يستحق المطالبة بالوجيبة .

واما الوفاء فهو الطريقة المعتادة بقطع ذلك الارتباط المتولد من الوجوب وان المستوجب يعد مدينا . لأن الوجيبة دين تقلل من امواله ويكون المستوجب دائناً ، لانها حق تزيد فى امواله . ومن هنا نشأت العقود ذات الطرفين « كونتراسينا لا كتيك » وهى المشتملة على وجائب متقابلة كالبيع والاجارة ونحوهما . والعقود ذات الطرف الواحـــد « كونترا اونيلاتيرال » ، وهى المشتملة على ايجاب طرف واحد كالكفالة والقرض والوديعة . ومن هذا القسم تتولد النتائج الاتية :

٤ — ان يكون الموثق لقاء الدين، عقارا معلوما . لان المجهول في ذلك، يفضي الى النزاع . وعليه يجب بيان نوع العقار ومحله، وحدوده ومساحته. وعما اذا كان المعقود عليه جميعه او جزءا شائعا منه . واذا حصل التأمين على غير العقار فلا يقع العقد تحت حكم هذا القانون، ولا يجوز ايضا وضع المنافع توثيقا للدين لانها معروضة للزوال .

٥ — ان يكون العقار من الاملاك، او من الاراضي الاميرية او الموقوفة ؛ او من المسقفات او المستغلات الوقفيين .

اما الاوقاف الصحيحة، فهي خارجة عن حكم هذا القانون . لانها لا تباع ولا ترهن، مع ان التأمين، كالرهن حكما، ولو جاز ذلك لادى الى بيع الموقوف في حالة عدم امكان دفع الدين. مع ان المقصود من الوقف الصحيح، هو حبس العين ابديا. والتصدق بمنفعته

---

١ — يحق لكل من المتعاقدين في العقود ذات الطرفين ان يمتنع عن ايفاء وجيبته، حتى يوفي الاخر وجيبته .

٢ — اذا نظمت مقاولة في العقود المشتملة على التعهدات المتقابلة يلزم ان تكون عدة نسخها بعدد العاقدين .

٣ — يكفي في العقود ذات الطرف الواحد، ان يوقع المدين وحده ولا لزوم لتعدد نسخها .

وقد جاء في المادة ١١٠٨ من قانون فرانسة المدني انه يجب لصحة العقود ان ينظر الى اربع نقط جوهرية وهي:

حسب شرط الواقف .

٦ — تحديد المدة . فاذا لم يعين زمن انتهاء العقد ، وموعد اداء الدين يكون العقد منتهيا ولو بعد مرور يوم عليه : ولكل واحد من المتعاقدين الحق بفسخ العقد حينذاك ؛ اذ لاتحصل المنفعة المقصودة من معاملة التوثيق . فلأجله يرجح ان لايكون العقد لمدة غير معلومة ، دفعا للنزاع المحتمل وقوعه بعد مضى يوم على وقوع العقد .

٧ — تعيين مقدار الدين ، ووجوب ادائه . فان كان الدين مجهولا او كان غير واجب الاداء على المدين فلا يتم العقد . كثمن مبيع ترتب بذمة شخص له حق الخيار بفسخ البيع ، او كان الدين ناشئا من عمل محرم قانونا كبدل فسق . او ناتجا عن قمار ؛ او ربح فاحش ...

---

١ — رضاء المتعاقدين . فلو كان الرضاء بعقد قد وقع سهواً او كرهاً على اثر حيلة فلا يعد رضاء قانونياً ، ولا فرق فى الاكراه بين ان يقع من قبل احد المتعاقدين اومن قبل شخص ثالث .

٢ — اهلية العاقدين ، فالعقود التى تصدر من الصغار والمحجورين وكل من كان ممنوعا بالقانون لاتكون معتبرة .

٣ — ان يكون المعقود عليه وهو موضوع العقد ، شيئا معلوما . وان موضوع العقد ، يجب ان يحمل على احدالعاقدين تجاه الاخر تسليم شىء ، او الامتناع عن عمله . وان يكون هذا الشىء معلوماً بقدرالامكان ولو ببيان حاله ، ووصفه بصورة يمكن معها تمييزه عن اشباهه فلو تعهد

اركان التأمين : الركن هو ما ارتكز عليه الشيء ، والركن في التأمين : هو العقار المؤمن ؛ والدين الموثق ؛ والعاقدان . واذا نقص احد هذه الاركان ، فلا يكون العقد صحيحا . ولا تنطبق عليه احكام هذا القانون .

اما احكام التأمين فهي مايأتي :

١ ــ لزوم العقد بالنظر الى الداين ، وليس له حق الرجوع بعد اتمام العقد . واما بالنظر الى المدين فالعقد غير لازم ، وله ان يدفع ماترتب بذمته من الحقوق لدائنه . ويستخلص عقاره المؤمن قبل انتهاء اجل المداينة .

٢ ــ حبس العقار المؤمن ، كالمرهون . وعلى هذا فليس للمدين ان يبيع ، او يفرغ عقاره الى شخص آخر قبل تخليصه من التأمين او استحصاله موافقة الداين ، على فكه . لأن للداين حق الحبس والامتياز بنفس العقار لقاء دينه ولا يسقط الدين الا بالاستيفاء تماما

احد العاقدين بأن يسلم الى الاخر خمسين ربطة قماش من الصوف مثلا فهذه المقاولة لاتكون معتبرة لأن القماش اللازم تسليمه غير معلوم .

٤ ــ ان يكون المعقود عليه مشروعا ، بمعنى ان لايكون ممنوعا بالقوانين او مخلا بالاداب العامة او الانتظام العام .

فالمقاولات التي تعقد اذا كانت جامعة لهذه الشروط الاساسية فتكون معتبرة ، وتنفذ على العاقدين ولا يمكن ابطالها الا برضاهما ، او لاسباب قانونية وان لزوم الاعتداد بهذه المقاولة لناشيء من لزوم تطبيق قانون المتعاقدين الخصوصي بحقهما .

او بالابراء او بالهبة او بترك المدين نفس العقار المؤمن ، لدائنه لقاء ماترتب عليه من الحق او بمضى مدة مرور الزمن اعتباراً من تاريخ العقد . وذلك وفق احكام المجلة ، لعدم وجود صراحة فى هذا القانون .

٣ — حق التصرف والانتفاع ، لصاحب العقار . ولهذا ان يتصرف بعقاره ، تصرفا غير مضر . وليس للدائن ان يمنعه ، فيما اذا اراد ان يحدث فيه مايشاء من غرس ، او بناء ، لوجود النفع للطرفين ؛ وفقدان الضرر . على ان تلك الزوائد تصبح مؤمنة تبعا بدون احتياج الى عقد ثانٍ او الى حكم محكمة . اما اذا كانت تصرفات المدين بعقاره المؤمن تستوجب الضرر ، فللدائن الحق بمنعه عن ذلك بواسطة المحكمة ذات الاختصاص . وهى محكمة البداءة الواقع فيها ذلك العقار نظراً الى حكم المادة الاولى من ذيل اصول المرافعات الحقوقية .

٤ — عدم سقوط شيء من الدين ، عند تلف العقار المؤمن او فيما اذا اصابه ضرر . لأن الدين تعلق بذمة المدين ، وهو مكلف بادائه للدائن وبهذا يختلف عقد التأمين ، عن الرهن ، لأن الاحكام الشرعية قد اعتبرت سقوط الدين ، فى حالة تلف المرهون .

٥ — امكان الدائن ان يحيل ماله من الحق الى غيره فعلى هذا اذا كان سند الاقراض محررا للامر ، فللدائن ان يحيل دينه الى من يشاء بطريق (الجيرو) القانونى بدون احتياج الى رضاء المدين . واذالم

يكن محرراً لامر ، فيشترط حينذاك موافقة المدين . لان حكم ذلك كالحوالة العادية المصرح عنها فى مجلة الاحكام العدلية . وفى كليهما يشترط التسجيل فى دائرة الطابو حفظا لانتظام المعاملات .

لقد احسن الشارح بوضعه تلك القاعدة فى القانون ، و باعتبار السندات المذكورة المحررة لامر ، كالسندات التجارية قابلة للحوالة والتمليك . لأنه قد مهد السبل ، بل وسهل الطرق للدائن الذي يخشى مماطلة المدين . كما انه قد شجع ايضا اصحاب رؤوس الاموال على الاقراض ، لمن شاؤوا . حتى اذا مامست الحاجة وارادوا استرداد ما اقرضوه ولم يتمكنوا من الحصول عليه ، احالوا سنداتهم لمن يتفق معهم ؛ وتنازلوا عن حقوقهم لقاء مبلغ يقبضونه منه حينذاك و يقوم الحامل مقام ذلك الداين . ويتمتع بعين الحقوق والامتيازات

٦ — استطاعة المدين على وضع عقاره فى التأمين ثانية ، فثالثة وهلم جرا .. قبل دائنه الاول بذلك . ام لم يقبل . وفى هذه الحالة تطبق قاعدة حق الرجحان . اى يستوفى ا لدائن الاول حقه ، من ثمن العقار ممتازاً ومقدما على الدائنين الذين جاؤا من بعده . ثم يأخذ الدائن الثاني دينه مع الربح . من باقى الثمن . ويليه الثالث ، الخ . . . يستوفى كل واحد منهم ماله من الحقوق ، على الدرجات . بيد انه اذا لم تحصل زيادة فى قيمة العقار عند بيعه عما يستحقه الدائن المقدم ، فلا شئ للدائن الذى يليه درجة وانما له ان يرجع الى اموال المدين الاخري كالدائن العادي .

ولا يشترط وجود زيادة فى قيمة العقار المؤمن اولا ، لقبول معاملة التامين عليه مرة اخرى . لأن ذلك حق من حقوق الدائن و لم يمنع القانون اجرائه . فعلى هذا ليس لموظف دائرة الطابو ان يمتنع من تسجيل العقد . للسبب المذكور . كما ان مجرد عدم وجود الزيادة فى قيمة العقار المؤمن ، لايسبب بطلان العقد الثاني .

٧ــ امكان استيدان المدين مبلغا آخر من الداين الاول ، على عقاره المؤمن . غير انه يجب توثيق هذا الدين فى دائرة الطابو ، لانه تابع لنفس القواعد الواردة فى هذا القانون . واذالم تراع ، فلا امتياز ولا رجحان المدين الاخير ، ولايمكن لدائرة الطابو ان تستحصل هـذا الدين من المدين رأسا ، انما يجب استحصال الحـكم بـه من المحـكمة المختصة .

٨ ــ امكان ضم عقار آخر ، الى العقار المؤمن اولا . اذ قد يحصل حادث ، يستوجب مطالبة الدائن بدينه ، وعندئذ يضطر المدين على ان يقدم عقارا آخر ، لجعله وثيقة لقـاء الدين المترتب بذمته ضميمة الى العقار المؤمن اولا ليطمن الدائن .

ففى هذه الحالة على موظف دائرة الطابو ان يحرر بذلك صكا يبحث فيه : عن سند الاقراض الاول، ثم يسجله انتظاما للمعاملات وحفظا للحقوق .

والذى يجب ملاحظته فى هذه الحالة هو : عدم جواز بيع العقار المنظم ، قبل بيع العقار المؤمن اولا . لأن فى بيعه قبل تحقق وجود

النقص فى ثمن العقار المؤمن ابتداء، وبقاء قسم من الدين وفوائده ضررا على المدين . اما اذا بقى بذمته شئ بعد بيع عقاره المؤمن اولا ، فلا مانع من بيع عقاره المنظم بعد تبليغه بدفع الباقى بذمته .

٩ — جواز اراءة الحصة الشائعة ، توثيقا للدين . وعــــدم وجوب تسليم العقار المؤمن ، للداين . لأن التصرف بالعقــار ، هو حق من حقوق صاحبه . ولا ينتقل هذا الحق منه الى غيره ، مالم يتنازل عنه حين العقد او بعده ؛ كتابــة ، او شفهيا وبهــذا يختلف عقد التأمين ، عن عقد الرهن .

ومع ذلك فان احكام التأمين ، تتحد مع احكام البيع اوالفراغ بالوفاء فى الجهات الآتية :

آ — فى كون العقار، محبوسالقاء الدين.

ب — فى جواز شرط المنافع ، لأحد المتعاقدين .

ج — فى ثبوت حق الامتياز ، فى نفس العقار .

د — فى كون الوارث ، يقوم مقام المورث . والوكيل ، مقام الموكل والوصى المختار ، مقام من له حق الولايــة عليهم . وحاكم الشرع او من ينيبه عنه من الاوصياء اوالقيمين ، مقام الصغار ؛ او المجانين ؛ او الغائبين غيبة منقطعة ؛ او المحجوز عليهم . والسنديكين مقام طابق الافلاس . .

هـ — فى عدم جريان الشفعة او حق الرجحان ، على اى عقد منهما .

و — فى ثبوت حق الشفعة او الرجحان ، لصاحب العقار المؤمن ؛ فيما اذا بيع او افرغ عقـار ، متصل بعقـارة او ملاصق له ؛ او كان المبيع حصة شائعة ، فى نفس العقار تعود لغيره .

ز — فى ثبوت حق الشفعة والرجحان ، للشريك ، او الخليط او المجاور وغيره ممن لهم ذلك الحق ؛ عند بيع العقار او افراغه بدون مزايدة . اما اذا بيع او افرغ من قبل دائرة الطابو ، او دائرة الاجراء ؛ او محكمة الصلح فى قضايا ازالة الشيوع ؛ ولم يطلب احدهم الاشتراك بالمزايدة ، يسقط ذلك الحق وفق المادة «١٠» من قانون تقسيم الاموال غير المنقولة . وكذلك لاتسمع دعوى الاستحقاق ، بالنظر المادة «١٧» من قانون التصرف بالأموال غير المنقولة ، والمادة «١١٥» من قانون الاجراء .

ح — فى عـدم سقوط الدين ، اذا تلف العقـار وكان تحت تصرف صاحبه .

ط — فى وجوب اداء المـدين مصاريف التعمير ، اذا احتـاج عقاره الى ذلك . لأن مؤنة الملك ، على صاحبه .

ى — فى وجوب اداء الدائن الأجرة المتفق عليها الى صاحب العقار ، فيما اذا استأجره منه ولم تـكن منافعـه مشروطه له .

ك — فى وجوب دفع الدائن اجر المثل لصاحب العقار اذا اشغله بدون حق . اعنى ان الدائن يضمن لمدينه اجر المثل فيما لو ضبط العقار فضولا وزرعه وكان من الاراضى الاميرية اوالموقوفة ، وكذلك الحكم فى المسقفات و المستغلات الموقوفة وذلك بمقتضى المادة ٤ من قانون

التصرف فى الاموال غير المنقولة. اما اذا كان العقار ملوكا يشترط ان يكون معد اللاستغلال ولم يكن فى ذلك تأويل عقد؛ او ملك باستثناء مال الوقف، واليتيم حسبما ورد فى المادتين ٥٩٦ و٥٩٧ من مجلة الاحكام العدلية.

الحاصل .. يظهر مما تقدم ان هذا القانون وضع لتأمين حق الدائن والمدين متقابلا . وكل معاملة تقع على خلاف ماجاء فيه يجعل العقد، كالعقود العادية، ولكل واحد من الطرفين اذ ذاك ، ان يراجع المحكمة المختصة لابطال تلك المعاملة . لهذا يجب الاعتناء التام فى تطبيق احكام القانون، على المعاملات التى يطلب اجرائها ذووا العلاقة كيلا يتضرروا.

المادة الثانية

يمكن ان تعرض الاموال غير المنقولة توثيقا بأسم المصرف الزراعى، وبأسم الوقف فى مقابل المبلغ المستقرض من النقود الموقوفة وكذلك بأسم المصارف والشركات العثمانية المأذونة من قبل الحكومة بالاقراض والادانة على العرصات والمسقفات داخل القصبات غير ان هذا النوع من الشركات والمصارف ليس له ان يجعل تلك الاموال فى عهدة تصرفه بالفراغ القطعى (*)

شرح:

بالنظر لهذه المادة ان المأذونين بأخذ العقارات توثيقاً للدين هم الاشخاص الآتية :

(*) راجع مجموعة القوانين والانظمة لسنة ١٩٢٩ ص ١١٧

١ ــ المصرف الزراعي .

٢ ــ الاوقاف .

٣ ــ المعارف والشركات العثمانية المأذونــة بالاقراض على المسقفات والعرصات . غير ان الحكومة العراقية اصدرت قانون تسجيل الاموال غير المنقولة بأسم الاشخاص الحكمية تحت رقم ٣٤ وفى سنة ٩٢٩ . وقد نشر فى الوقائع العراقية تحت رقم ٧٦١ بعد ان اقره مجلس الامة . ولقد جاء فى المادة الاولى منه :

يجوز ان تتصرف (ويشمل هذا التعريف ، امتلاك العقارات والتصرف بالاراضى) الاشخاص الحكمية الاتية اموالا غير منقولة بشرط مراعاة الاحكام الواردة فى هذا القانون . ولها ان تستعمل فيها كافة الحقوق الملكية :

أ ــ الدولة العراقية .

ب ــ البلديات .

ج ــ الجمعيات .

د ــ الشركات العراقية والاجنبية ـ ١ ـ

هـ ــ الطوائف العراقية .

ـ١ـ يظهر ان المشرع العراقى لم ينظر الى المحاذير الادارية والسياسية التى سبق ان نظرها المشرع العثمانى . نظرة واحدة الى الفقرة الملغاة فى المادة الثانية ، تعلمنا ان المشروع العثماني كان قد نظر بعيدا . ومع علمه بأن الشعب محتاج الى المال ليدفع به حاجته ، ويتمكن من تسيير ما يهمه

ثم جاء فى المادة ١٠ منه :

يجوز ان يرهن المال غير المنقول . او يوضع تأمينا للدين لدى شخص حكمى ولكن ليس لهذا الشخص الحكمى ان يكتسب التصرف بذلك المال غير المنقول مالم يكن له الحق بمقتضى هذا القانون او برخصة منحت له وفق هذا القانون بالتصرف فيه. واذا وضع هذا المال غير المنقول بالبيع بطريق المزاد العلنى فتطبق عندئذ المادة التاسعة من هذا القانون .

وورد فى المادة « ١٤ » منه :

تلغى القوانين الاتية :

١ ـ قانون تصرف الاشخاص الحكمية العثمانى المؤرخ فى ١٦ شباط سنة ١٣٢٨ .

٢ ـ المادة الثانية من قانون وضع الاموال غير المنقولة الموقت تأمينا للدين المؤرخ فى ٢٥ شباط سنة ١٣٢٨ . عدا ما يتعلق منها بالرهن بأسم الاوقاف .

من الأموال غير المنقولة ، فلم ير من المصلحة ان يجيز للشركات والمصارف العثمانية مع انها مأذونة بالاقراض على المسقفات والعرصات داخل القصبات ان تشترى مايوثق عندها فيما اذا وضعته بالمزايدة ولم يظهر طالب للشراء سواها .

ولم يجيز للشركات الأجنبية ، اى حق مما اجازه للشركات العثمانية المأذونة بالاقراض . لعلمه بأنه لو اجاز لها بشيء من ذلك ، فيكون قد

وعليه اصبح المأذون بأخذ العقارات توثيقا للدين ، بالنظر لما تقدم الاشخاص الاتية :

١ — الاوقاف .
٢ — الدولة العراقية .
٣ — البلديات .
٤ — الجمعيات .
٥ — الشركات العراقية والاجنبية
٦ — الطوائف العراقية
٧ — الافراد العراقيون .

احدث مشاكل ادارية وسياسية فى البلاد . لهذا رجح ابقاء الشعب فى فاقة ، من ان يجعله تحت نفوذ المصارف والشركات . لاعتقاده ان العقارات هى من اقوى عناصر الدولة التى ترتكز عليها فى استقلالها . وفى امكان المصارف والشركات سواء كانت عثمانية او اجنبية ان تبذل مما لديها من الدراهم ، وتستولى على مابيد الشعب من الاموال غير المنقولة تدريجاً وبذلك تجعل الافراد مسيرين فى اعمالهم . حيث قد ملكت رقابهم بالاستيلاء على عقاراتهم بمالها الكثير . فينقلب ما كان يؤمله الشعب من الخير ، الى الفتن والشرور . اما النفع الذى يأتي البلاد من الاقراض على مابيد الشعب من العقارات ، لايساوى الجزء مماستجره تلك المصارف والشركات وراءها من المصائب . واى مصيبة اعظم على البلد واهله ، من الاستيلاء تدريجاً على عقاراته . والاستيلاء معنـــاه ، الاحتلال . ولا يجتمع هذا ، والاستقلال فى صعيد واحد .

١ ـــ الاوقاف :

لقد اجازت هذه المادة للاوقاف ان تقرض من مال الوقف، و تأخذ العقار توثيقا فى مقابل المبلغ المستقرض .

ان كلمة الوقف تشمل الاوقاف الصحيحة ، وغير الصحيحة وتشمل ايضا دائرة الاوقاف . وعليه فان حكم هـــذه المادة يشمل الاوقاف ، على اختلاف انواعها .

قد تـكون لبعض الأوقاف دراهم اشترط الواقف اقراضهـا للمعوزين مقابل رهن ؛ــ وهذا الاحتمال مفقود فى يومنا ـــ او قد تكون فى غلة الوقف فضلة ، اجاز المرتزقة الاقراض منها لقاء رهن : او زيادة عن المستحقين وقد اشترط الواقف اقراضها كما بينا فى الاحتمال الاول ؛ او انه يضطر المتولى عند عقده الاجارة ، او بيعه حاصل الوقف ان يمهل المستأجر او المشترى فيأخذ لقاء ما ترتب للوقف من الحق تامينا . ففى هذه الحالات يجوز اخـذ العقار باسم الوقف سواء كان صحيحـا ، او ارصاديا . لأن النفع فى ذلك ظـاهر واذا لم يأخذ المتولى مايوثق حق الوقف فى العقار تأمينا قديسبب الى هدر حق الوقف تماما او قسماً الامر الذى يضر بصالح الوقف وارباب . مع ان من واجبه ان يلاحظ منفعة الوقف ومصلحته مع حق الموقوف عليهم . ويتبع ما اشترطه الواقف وان لايعطى مجالا ليكون الوقف ا كلة للآ كلين . واذا عمل عملا بخلاف ماتقدم فانه يكون ضامنا ومسؤلا من ماله شخصيا ، ويستحق اللعنة من الله

والناس اجمعين! . وليس له ان يشترى او يأخذ على طريق الفراغ عقاراً ، سواء كان من المزاد العانى او بصورة اخرى لحساب الوقف عند فقدان شرط الواقف . او فى حالة عدم موافقة المرتزقة على ذلك . وان حكم هذا المنع ، يشمل متولى الاوقاف غير الصحيحة ايضا .

اما دائرة الأوقاف : فيما ان لها ان تجرى العقود التى تجيزها لها القوانين والأنظمة الخاصة بها ، ففى استطاعتها ان تأخذ العقارات والمسقفات وثيقة لتأمين مايترتب بذمة ملتزمى الاعشار والرسوم او بدلات الايجار ، وان تشترى اوتاخذ فراغا العقار الموثق لديها فيما اذا رأت مصلحة الوقف تقضى بذلك تأمينا لاستيفاء ماترتب بذمة المدينين من الحق للوقف ، دون احتياج الى صدور الأذن من حاكم الشرع كما هو الحال فى الاوقاف الصحيحة او غير الصحيحة . لأن متولي الاوقاف مقيدون بوجود الأذن من الحاكم عند فقدان شرط الواقف ليكون عملهم نافذاً على الوقف واذا اقدموا من تلقاء انفسهم فانهم مسؤولون كما تقدم ذكره .

٢ و ٣ — الدولة والبلديات :

فلهما ايضا ان يأخذا التأمين باسمهما لقاء مايترتب لدوائر الحكومة او البلدية ، بذمة ملتزمى الرسوم والاعشار ، او مستأجرى العقارات الخاصة بهما دون ان تكون احداهما مقيدة بموقع العقار او نوعه . ولم نجد فى القانون جوازاً لهما ، بأن يجعلا العقارات

المقيدة باسم الدولة او البلدية تأمينا لقاء الدين .

ومع هذا اذا احتاجت الحكومة او البلدية الى دراهم تسد بها عجزها الذى اولدته الظروف او الحالات الاقتصادية ، اولاجل صرفها على مشروع يؤول نفعه على البلاد وسعادة اهلها ، ففى وسعهما ان يستقرضا حسب احكام الدستور . بعد اصدار قانون يقره مجلس الأمة . حيث قد جاء فى المادة ٩٥ من القانون الأساسى « لايجوز للحكومة ان تعقد قرضا او تتعهد بما يؤدى الى دفع مال من الخزينة العمومية الا بموجب قانون خاص ، هذا اذا لم يكن قانون الميزانية مساعداً على ذلك » .

اما الذى يمثل الدولة العراقية فى عقد التأمين وغيره فهو ، من خولته القوانين المختصة بالأموال غير المنقولة العائدة للدولة صلاحية تمثيلها . وتمثل البلديات ، مجالسها . وذلك بالنظر لما جاء فى المادة الثانية من قانون الاشخاص الحكمية .

٤ ــ الجمعيات

الجمعيات ، جمع جمعية . وقد عرف قانون تأليف الجمعيات المؤرخ ٢/٧/٩٢٢ الجمعية ، وهى : الهيئة المؤلفة من عدة اشخاص موحدين معلوماتهم او مساعيهم ، لغير قصد الربح . وبأنها تشمل النوادى ايضا . ولكنها لاتشمل الجمعيات ، والنقابات ، والغرف والمجالس التى تشكل تحت اشراف الحكومة لممارسة المهن العلمية والفنية او تحسين الزراعة ، والتجارة الى غير ذلك من الأمور العامة .

وبالنظر للتعريف المتقدم، فان الجمعيات تختلف عن الشركات وسواء كانت الجمعية سياسية، او خيرية، او دينية، او ادبية، او فنية او صناعية، او زراعية، فان صفتها لاتكون تجارية لتتاجر ببيع الأملاك او رهنها، او اخذ عقارات على سبيل التأمين. وانما لها ان تتصرف فى الأموال غير المنقولة لتحقيق اغراضها فقط.

وقد صرحت المادة الثالثة من قانون تسجيل الاموال غير المنقولة باسم الأشخاص الحكمية: عدم جواز تصرف الجمعية بمال غير منقول مالم تكن مسجلة وفق قانون تسجيل الجمعيات النافذ المفعول .

فاذا كانت مسجلة على هذا الوجه، فلا يجوز لها ان تتصرف الا بمقدار مايكفيها من المال غير المنقول. وذلك: لاتخاذ مركز لها او محل لاجتماع اعضائها؛ او لانجاز الأغراض المسموح بها لها . وعلى كل يجب النظر الى الغرض الذى تاسست من اجله الجمعية فان لم تجد وزارة الداخلية مانعا سياسيا، وتحقق لديها ان المال غير المنقول مطلوب لأحد الاغراض المصرح عنها فى تلك المادة، فانها تعطى للجمعية شهادة وفقـا للمادة « ١٢ » منه. وعلى موظف دائرة الطابو ان يجرى معاملة التسجيل للعقار المذكور فى تلك الشهادة بأسم الجمعية. اما الذى يمثل الجمعية فهو، رئيسها مع احد اعضاء لجنة ادارتها بالنظر الى قانون الأشخاص الحكمية السالف ذكره..

٥ ـــ الشركات :

الشركات ، جمع شركة . والشركة على اختلاف انواعها تعقد بين اثنين او اكثر، يضع كل واحد من الشركاء رأس مال للاشتغال به فى عمل مشروع بقصد الربح .

فقد اجاز المشرع العراقى للشركات العراقية و الاجنبية التصرف فى الأراضى ، وامتلاك العقارات ، وجعلها وثيقة للدين ، او رهنها وان تستعمل فيها كافة الحقوق الملكية كالاشخاص الحكمية الاخرين بشرط ان تراعى الاحكام الواردة فى قانون تسجيل الاموال الغير المنقولة باسم الاشخاص الحكمية . وهى :

اذا كانت الشركة عراقية ومؤسسة وفق قوانين العراق يشترط :

١ً ـــ ان يكون مسموح لها بالتصرف فى نظامها الداخلى .

٢ً ـــ ان لا تتصرف بمال غير منقول يزيد على القدر المعين فى نظامها الداخلى وذلك بمقتضى المادة الرابعة من القانون المذكور

٣ً ـــ ان تبرز شهادة من مسجل الشركات حسب المادة الثانية عشر تتضمن : كون الشركة، شركة عراقية . وتحتوى على تفصيلات اخرى عن كيفيـة تاسيسها ، وتسجيلها . وعمـا اذا كان بمقتضى نظامها الداخلى ، مسموح لها حق التصرف بالمـــال غير المنقول المبحوث عنه .

ولا فرق بين ان تكون هذه الشركة، شركة زراعية او صناعية او تجارية او غيرهـا .. انما المطلوب ان تـكون عراقيـة وتتوفر

الشرائط السالف ذكرها . وعلى موظف دائرة الطابو ان يجري معاملة التقرير، متى ماقدمت اليه الوثائق المذكورة.

اما الشركات الأجنبية: على اختلاف انواعها وتابعيتها، فقد اباح لها قانون تسجيل الاموال غير المنقولة بأسم الاشخاص الحكمية حق التصرف بالأموال غير المنقولة، ورهنها ووضعها تأميناً للدين

وبالنظر لما جاء في المادة ٧ من القانون المذكور: فكل شركة اجنبية مؤسسة وفق قوانين قطر ما، غير العراق، يجوز لها ان تتصرف بمال غير منقول بشرط مراعاة الشروط الاتية:

١ — ان تكون مسجلة في العراق بالطريقة المعينة لتسجيل الشركات الأجنبية.

٢ — ان يكون مسموح لها بالتصرف بالمال غير المنقول، بمقتضى نظامها الداخلي.

٣ — ان يكون المال غير المنقول، واقعاً داخل حدود المدن والقصبات؛ او كان مطلوبا بمقتضى امتياز، او اتفاقية عقدت مع حكومة العراق.

٤ — استحصال موافقة وزير الداخلية.

٥ — حسب احكام المادة «١٢» من القانون المذكور، ان تبرز شهادة من مسجل الشركات تتضمن:

أ — فيما اذا كانت الشركة هي شركة عراقية او اجنبية، وتفاصيل اخرى عن كيفية تأسيسها؛ وتسجيلها.

ب ـــ فى ماذا كان بمقتضى نظامها الداخلى ، مسموح لها حق التصرف بالمال غير المنقول المبحوث عنه .

ج ـــ شهادة وزير العدلية عما اذا كان المال غير المنقول ، واقعا داخل حدود المدن والقصبات .

فاذا لم تتوفر الشرائط المذكورة ، ولم تقدم تلك الوثائق فلا يجاب طلب الشركة . مع العلم بأن القانون لم يجز لها ان تتصرف بمال غير منقول ، اذا كان خارج المدن والقصبات كالاراضى . اللهم الا اذا كانت هناك اتفاقية او معاهدة ارتبطت بموجبها الحكومة العراقية بمقتضى دستور البلاد لأجل استثمارها . فيكون حكم تلك الاتفاقية او المعاهدة ، نافذاً . كالاتفاقيـة الحاصلة لاستخراج الزيوت ، من اراضى العراق وكنوزها . اوكاتفاقية اراضى اللطيفية .

وعليه متى ابرزت احدى الشركات الاجنبية تلك الوثائق التى فصلناها ، تجرى معاملة التوثيق بمقتضى احكام قانون التأمين . ولا يعزب عن البال لكل معاملة يطلب اجرائها ، يلزم ابراز تلك الوثائق لعدم وجود ارتباط بين عقار وآخر . ولأن كل معاملة يجرى تسجيل العقار المطلوب تامينه فيها ، مستقل عن غيره . وسواء كانت الشركة عراقية او اجنبيـة فيمثلها بالعقود المطلوب اجراءها ، الاشخاص المأذون لهم بذلك بمقتضى نظامها الداخلى .

٦ ـــ الطوائف العراقية .

وهى التي اعترفت الحكومة العراقية بكيانهـــا ، ضمن فحوى

المادة ١١٢ من القانون الاساسي . وقد جاء في هذه المادة « يحق لكل طائفة في المناطق الادارية المهمة تختص بادارة المسقفات والمستغلات الموقوفة والتركات لاغراض خيرية وجمع ايرادها وصرفه وفقا لرغبة الواهب او للعرف الغالب بين الطائفة . وكذلك القيام بالنظارة على اموال الايتام وفقا للقانون . وتكون المجالس المذكورة تحت اشراف الحكومة »

يتضح من هذا ان قانون تسجيل الاموال غير المنقولة بأسم الاشخاص الحكمية قد جاء مصرحا ، بأن الطوائف العراقية تعتبر من الاشخاص الحكمية الذين اجيز لهم التصرف بالاراضي وامتلاك العقارات ، ورهنها ووضعها تأمينا بشرط مراعاة الاحكام الواردة فيه . وبأن لها ان تستعمل فيها كافة الحقوق الملكية من رهن او تأمين او غيره دون ان تكون مقيدة بنوع العقار او مكانه على شرط : ان تبرز شهادة من وزير العدلية تتضمن : كونها من الطوائف العراقية المعترف بكيانها من جانب الحكومة العراقية (راجع المادة ١ ، ٢ ، ٦ ، ١٠ ، ١٣ من القانون المذكور)

ومتى ما ابرزت الطائفة العراقية تلك الشهادة لدائرة الطابو فانها تجرى معاملة التسجيل حسب احكام القانون . ولا حاجة لأن تستحصل الطائفة شهادة لكل معاملة تحصل ؛ انما يكفي ان تستنسخ صورة منها بواسطة كاتب العدل . وتبرز الصورة الى دائرة الطابو لوضعها في المحفظة كما انه يمكن لدائرة الطابو ان تأخذ صورة

من الشهادة طبق اصلها وتعيد الأصل للطائفة لتحتفظ بها . لان المقصود من تلك الشهادة هو اثبات كون الطائفة التى تريد اجراء المعاملة على الأموال غير المنقولة من الطوائف العراقية المعترف بكيانها قانونا .

٧ — العراقيون .

وهم الاشخاص الحقيقيون الحائزون على جميع الحقوق فى هذه البــــلاد ، وان اغفل قانون التأمين اسمهم . فكل فرد من افراد الشعب يملك الحقوق التى اقرها القانون الاساسى ، اوسكت عن بيانها ؛ ولم يمنعها احد القوانين المرعية صراحة ، لاسباب اقتضتهـا المصلحة العامة .

وعليه حيث ان بلاد العراق -١- اصبحت ذات كيان سياسى ، فلكل فرد تجنس بالجنسية العراقية حق الاستفادة من احكام قانون التأمين مطلقا ، وبأوسع صورة من غيره دون ان يكون مقيدا بزمان او مكان ، او بنوع العقار وكذلك لاتشمله التحديدات والتقييدات

-١- العراق دولة ذات سيادة مستقلة حرة . ملكها لايتجزأ ولا يتنازل عن شئ منه . وحكومته ملكية وراثية وشكلها نيابى . م : ٢ . قانون الاساسى

ولا فرق بين العراقيين فى الحقوق امام القانون وان اختلفوا فى القومية والدين واللغة . م : ٦ — ق . س .

والعراقيون متساوون فى التمتع بحقوقهم واداء واجبهم ... الخ م ١٨ . ق . س .

المطلوبة من الاشخاص المعنوية ، الذين سماهم القانون بالاشخاص الحكمية ـ سبق البحث عنهم ـ .

اما الافراد التابعون للحكومات الاجنبية التي قد وقعت على ملحق نظام الاستملاك الخاص بالرعايا الاجنبية المؤرخ ٧ صفر ١٢٨٣ لهم ان يتصرفوا بالأموال غير المنقولة على ان يكونوا خاضعين للاحكام القانونية الخاصة بالاملاك من حيث التصرف والانتقال ودفع الضريبة وغير ذلك (*)

(*) ندرج فيما يلي الحكومات التي وقعت على الملحق المذكور، واكتسبت حق التصرف بالأموال غير المنقولة .

الاسم	تاريخ التوقيع والتصديق	..	..
فرانسة	٩ حزيران ٨٦٨	پورتكيز	٢٩ كانون الثاني ٨٨٣
اسوج	١٣ منه	ايران	٣٠ حزيران ٨٨٣
بلجيكا	٤ منه		
بريطانيا	٨ تموز ٨٦٨		
اوستريا	٥ تشرين الثاني ٨٦٨		
دانيمارقه	١٠ مايس ٨٦٩		
بروسيا	٧ حزيران ٨٦٩		
اليونان	٢٣/٤ شباط ١٨٧٣		
روسية	٣/٥ مارت ٨٧٣		
جمهورية امريقا المتحدة	١١ اغسطوس ٨٧٤		

ويقوم مديروا الايتام ، مقام الصغار والمجانين والغائبين غيبة منقطعة بأمر من حاكم الشرع .. لأن لهذا حق الولاية العامة على هؤلاء ، وله ان ينيب عنه من الاوصياء والقيمين ، اومديرى الايتام حسب نظامهم الخاص .

وعليه لامانع من قبول معاملة التوثيق لقاء مايقرضونه من اموال هؤلاء الذين انيط امر النظر فى مصالحهم اليهم و السبب فى ذلك هو :

أ - ان دائرة الايتام قائمة مقام الاشخاص الحقيقية الذين هم من رعايا الدولة العراقية . . ولهؤلاء حق التمتع بحقوق التصرف .

ب - ان عدم ذكر القانون ذلك صراحة ، لايسلب حقا طبيعيا من افراد الشعب الذين تولى شؤونهم حكام الشرع حسب ولايتهم العامة عليهم

ج - لايوجد اى محذور سياسى ، او ادارى من قبول معاملة التوثيق لقاء مايأمر بأقراضه حاكم الشرع من اموال هؤلاء الاشخاص لاسباب اقتضتها مصلحتهم .

د - للولى او من يختاره وصيا ، وللقاضى اومن ينيبه عنه ؛ ولمديرى الايتام ان يجروا معاملة الرهن او البيع او الفراغ بالوفاء او بالاستغلال عن هؤلاء العجزة . فلا مانع عندئذ من قبول معاملة التوثيق التي يرغبون فى اجرائها ، لقاء مايقرضونه من اموال من تولوا شؤونهم .

لأن هذا القانون كافل لحقوقهم ، والاحكام الواردة فيه اخف قراراً من احكام الرهن والبيع اوالفراغ بالوفاء او بالاستغلال . كما انه لايحتمل سقوط حق ما ، في معاملة التوثيق ، بخلاف العقود الأخرى .

فيظهر مما تقدم ان معاملة التوثيق هي ابسط من جميع المعاملات السابق ذكرها ، واحسنها مطلقا ؛ ومنافعها ظاهرة للعيان . على انه يشترط الاذن التحريري من حاكم الشرع ، فيما يجريه الاوصياء والقيمون المنصوبون . وقرار من مجلس الايتام ، فيما يجريه مدراء الايتام حسب نظام الايتام . اما اذا كان للصغار ولي ، او وصي مختار فليس ثمة لحاكم الشرع حق المداخلة بشؤونهم . وانما يجري الأولياء ، واوصياؤهم ؛ او وكلاؤهم المفوضون بذلك معاملة التوثيق لأن ولايتهم خاصة ، وهي مقدمة على ولاية حاكم الشرع العامة .

المادة الثالثة

يبرز اولا للعقار الذي يراد عرضه توثيقا في مقابل الدين ببيان مصدق من البلدية يتضمن ما اذا كان العقار مأجوراً لاخر ام لا ؛ ومدة اجارته . واذا كانت مدة الايجار اكثر من مدة الاقراض وكان المستاجر يوافق على تنفيذ حكم القانون عند ختام تلك المدة يؤخذ منه بيان بذلك . او من الداين على عدم تعقيبه معاملة التنفيذ حتى ختـــام مدة الايجار . وبعد ذلك ينظم سند على الوجه الاتي ؛

شرح :

لقد اوجبت هذه المادة على موظفى دائرة الطابو ان لا يجروا معاملة التوثيق على اى عقار، مالم يتحققوا الجهات الاتية :

١ — هل ان العقار المطلوب وضعه توثيقاً مقابل الدين أمأجور لاحد، وماهى مدة اجارته.

اما كيفية تحقيق هذه الجهة، فيجب ان تكون فى بيان مصدق من البلدية بالنظر لاحكام هذه المادة. لان عقود الاجارة كانت تسجل وقتئذ فى دوائر البلدية، حسب نظام الايجار والاستيجار التركى الصادر فى ٢٨ جمادى الاولى سنة ١٢٩٩ . والمعدل بعض مواده بتاريخ ١٨ ربيع الاول ٣٣٢ الموافق ١ شباط ٣٢٩ رومى.

على ان هذا النظام، غير معمول به فى العراق فى يومنا هذا . لذلك ينبغى الاستعاضة عن ورقة الايجار المصرح عنها فى النظام المذكور، ببيان مصدق من مختارى المحلة واختياريها، او سند مصدق من كاتب العدل يفيد عقد الاجارة ومدتها .

٢ — يجب اجراء الكشف على العقار، ليتحقق الموظف صحة ما جاء فى البيان المقدم اليه من المحلة . فاذا وجد شاغلا للعقار، فعليه ان يسئله عن كيفية سكناه فيه، و يطلب اليه ان يبرز له ما يؤيد قوله من البينات التحريرية (١) ثم يسئل صاحب العقار،

---

(١) يسمى هذا التحقيق معاملة وضع اليد المنصوص عليه فى المادة ٩٣ من قانون الاجراء وسياتى البحث عن ذلك فى تعليقنا على المادة العاشرة من قانون التامين.

فان صادق على قول المستأجر ينظم بذلك محضر تحقيق يوقع عليه مع صاحب العقار؛ و بعد هذا يجرى معاملة التوثيق .

واذا انكر صاحب العقار الاجارة ، ولم يكن بيد مشغله مايؤيد قوله من الاوراق ، فلا مانع عندئذ من اجراء معاملة التوثيق على ذلك العقار . بيد انه اذا راجع المستأجر المحكمة واستحصل كتاباً بلزوم تأخير المعاملة ، يجب الانتظار حتى نتيجة الدعوى لاحتمال صدور الحكم للمستاجر . و يكون ذلك الحكم بطبيعته ، مؤثرا على حق الطرفين المثبت فى عقد التأمين . فدفعاً لما يحتمل وقوعه من الاضرار على المستأجر او احد المتعاقدين ، ينبغى تأخير معاملة التوثيق الى انتهاء الدعوى اذا حصل اشعار بذلك من المحكمة .

٣ ــ اذا تحقق كون العقار مأجورا ، فلا يخلو اما ان تنتهى مدة الاجارة قبل انتهاء اجل المداينة ، او معه ، او بعد ذلك .

فان كان عقد الايجار والمداينة ينتهيان معاً ، او كان عقد الاجارة ينتهى قبل انتهاء اجل المداينة ؛ فلا مانع من اجراء معاملة التوثيق على العقار ، لعدم احتمال وقوع الضرر من جراء ذلك على المستاجر .

اما اذا كان عقد الاجارة ينتهى بعد عقد المداينة ، فيشترط اخذ موافقة المستاجر كتابة على البيع او الفراغ عند انتهاء اجل الدين . و تدرج موافقته هذه فى الصك الذى ينظمه الموظف فى دائرة الطابو بخصوص عقد التامين . وفي هذه الحالة فللمستاجر ان يرجع

على مؤجره بما يبقى له من بدل الاجارة ، فيما اذا نزع العقار الماجور من يده قبل انتهاء مدة اجارته . لانه لم يستوف كامل المنفعة التى تملكها لقاء عوض تقاضاه منه صاحب العقار ، قبل ان يجعل ملكه توثيقا للدين .

٤ — قد لا يوافق المستأجر على البيع او الفراغ ، قبل انتهاء مدة اجارته . فيشترط عندئذ اخذ موافقة الداين ، بان لا يخرج المستاجر من العقار فى حالة بيعه حتى انتهاء مدة الاجارة . وتدون هذه الجهة فى سند المداينة . و ينظر الى هذا الشرط المعتبر ، حين وضع العقار بالمزايدة . ولا ينزع العقار من يد المستاجر ، الا اذا تنازل عن حقه ؛ او وافق على الخروج من تلقاء نفسه .

اذ لا يجوز منعه من الانتفاع بالماجور ، حيث قد ملك المنفعة قبل عقد التامين . مع العلم ان موافقة المستاجر ابتداء اى عند عقد التامين ،او انتهاء اى بعد بيع العقار بالمزايدة ، لا تسقط حقه بالرجوع على مؤجره بما يبقى له من بدل الاجارة ، ولا يعتبر بتسليمه العقار متبرعا بما بقى له من الحق ، او متنازلا عنه .

٥ — على موظف دائرة الطابو ان ينظم محضرا بما اتفق عليه الطرفان . و يدرج موافقة المستاجر ، ان وافق على البيع او الفراغ قبل انتهاء اجارته ؛ او موافقة الدائن على الانتظار حتى انتهاء عقد الاجارة ، فيما اذا انتهى عقد التامين اولا . ويبين جميع الشرائط الحاصلة بين الطرفين ، كما ورد في المادة « ٤ » من هذا القانون . وان

اهمل الموظف احدى النقاط القانونيـــة المذكورة، يكون مقصرا بواجبات وظيفته، ويعرض نفسه للمسئولية، ويضمن الاضرار التى تصيب ذوى العلاقة من جراء اهماله.

٦ ـــ قد يكتم صاحب العقار الاجارة على ملكه حين عقد التامين، ثم يتحقق وجودها بعد ذلك على اثر مراجعة المستاجر، فيكون صاحب العقار عرضة للعقاب المفروض فى المادة «٢٧٧» من ق. ع. ب.

حيث قد تمكن باخفائه امر الاجارة من الاستيلاء على مال دائنه، اذ لو كان الداين علم بذلك ربما تاخر عن الاقدام على الاقراض واجراء عقد التامين. على انه اذا لم يدع المستأجر بحق من المنفعة التى بقيت له فى العقار الذى بيع قبل انتهاء اجارته واخرج منه، فلا محل لاجراء التعقيبات بحق صاحب العقار. لان ذلك يعتبر دليلا على رضى المستأجر بعقد التامين انتهاء. كما انه يتبادر الى الذهن فى مثل هذه الحالة، بان عقد الاجارة قد ابطل من قبل صاحب العقار المؤجر، ومالك المنفعة المستأجر؛ او تنازل الاخير عما له من الحق لمؤجره.

٧ ـــ ان الحكم الوارد فى هذه المادة، هو شبيه بالحكم الوارد فى المادة ١١٢ من قانون الاجراء، فان هذه المادة تعتبر الايجار الواقع بعد تاريخ معاملة وضع اليد نافذا الى حين تسليم المبيع الى المشترى ولا يشترط الى التسليم اى حكم.

٨ — ويراد فى الفقرة الاخيرة من المادة الثالثة القائلة و بعد ذلك ينظم سند على الوجه الاتي اى بمقتضى احكام القانون التى سنتكلم عنها فى المواد الاتية :

المادة الرابعة

تنظم فى دوائر الدفتر الخاقاني (*) سندات الاقراض الحاوية على معـــاملة التوثيق نسختين . ويعين لـكل من الطرفين مسكن قانونى فى تلك البلدة . وتمضى النسختان او تختما منهما وتصدقان بعد اخـذ تقريرهما فى مواجهة الشهود . ويعطى كل واحد منهما نسخة . ويحكم ويعمل بمضمون السندات التى تصدق على الوجـه المذكور، فى جميع المحاكم والدوائر الرسمية ؛

شرح :

تتلخص احكام هذه المادة فيما يلى :

١ — اوجبت ان تـكون سندات الاقراض نسختين . والقصد من ذلك ظاهر . وهو لاجل اعطاء اصل السند الى الدائن ، وصورته الى المدين . لان القانون قد اعتبر مضمونها بدون بينة . وجعل لها حكما كالاعلامات الصادرة من المحاكم . فكما ان للاعلامات سجلا خاصا تسجل فيه ، كذلك يجب ان تكون فى دوائر الطابو سجلات

(*) من المعلوم ان هذا القانون وضع يوم كان للمسلمين خليفة يلقب بالخاقان ، ونسبت دائرة التمليك اليه . ولما كانت تلك الدائرة معروفة فى بلادنا بدائرة الطابو ، نسبنا تسميتها بذلك الاسم .

خاصة لتسجيل تلك السندات .

ومن البديهى ان ذلك السجل يحتوى على نفس سـندات الاقراض ويوقع عليه ذوو العلاقة والشهود والمأمور الذى حصل العقد بحضوره . وان هذا السجل ، هو اساس للمعاملة فيما اذا فقد الطرفان ما بايديهما من الاصل والصورة لذلك السند . و يمكن اخذ صورة من السجل تقوم مقام السند المفقود .

بيد انه تلاحظ قضية فيما لو راجع الدائن دائرة الطابو وطلب اعطائه صورة من السند بحجة انه فقده ، حالة كونه قد ملكه للغير دورا . او اعاده مظهراً المدين الذى اختفى اثره لسبب من الاسباب فهل يجاب طلبه هذا مطلقا ؟ الجواب :

لا . . .

لانه اذا اعطى له من السند صورة ، فانه قد يضعه موضع التنفيذ ويجرى تنفيذه دون ان يلحق العلم للمدين . فلذلك ارى من المستحسن ان لا يلتفت الى طلب كهذا ، ما لم ينذر الدائن رسمياً مدينه ان كان فى الحياة ، او ورثته ان كان ميتاً . وذلك قياسا على ما ورد فى المادة « ١١٠ » من قانون التجارة البرية . ثم يعلن الامر من قبل دائرة الطابو لمدة مناسبة كما يأتى :

لقد راجع ..... الدائرة ...... طالبا صورة سند الاقراض المؤرخ .... وعـدد .... المتضمن معاملة التوثيق على .... العائد الى .... الواقع فى محلة .... ذات تسلسل .... الموثق

عنده فى الدرجة ..... لقاء مبلغ قدره ...... بناء على فقدانه اياه وتأييدا لقوله هذا قد ابرز انذارا بلغ صورته اعلانا لمدينه ... لانه مجهول المحل . ولما لا يعلم ماذا حل بالسند المذكور. فقد اعلن ليراجع ذوو العلاقة فى مدة ... ليبينوا ما لديهم من الادعاء ويبرزوا مستمسكاتهم المؤيدة لذلك .

فاذا اعلن كما ذكر ، وراجع المدين او احد ورثته ، او شخص اخر، وابرز ذلك السند المدعى انه مفقود مدورا ، او مظهرا ؛ او ابرز المدين او من يقوم مقامه مستمسكا آخر يفيد الاسقاط او غيره ، فعلى دائرة الطابو ان تدقق السجل الخاص وتعتبر المالك للسند الشخص المسجل باسمه . ثم تشير على الطرف الثاني بان يراجع المحكمة لاقامة الدعوى بشأن ماله من الحق .

لان تلك السندات وسجلها معتبرة بدون بينة ، وحكمها ينفذ رأسا كالاعلامات .

على انه اذا لم يراجع احد دائرة الطابو فى خلال المدة المعينة ، فمن رأيي اخذ كفالة من الدائن الذى يطلب التنفيذ حسبما جاء فى المادة ١٠٩ و ١١٢ من قانون التجارة البرية لمدة ثلاث سنوات ، يتعهد بها ان يدفع ما يقبضه من المبلغ ، فيما اذا ظهر مستحق للسند الاصلى الذى نفذ صورته بسبب فقدانه .

اما الاعلان والكفالة المنوه بهما،فهما احتياطا لدفع مايحتمل وقوعه في المستقبل من الحالات المضرة بحاملي السندات الحقيقيين ومدينهم .

٢ — ان يعين المتعـاقدان ، مسكنا فى نفس البلد الذى يقع فيه العقار :

ومع هذا لا مانع من تعيين مسكن آخر من بلاد الدولة التابع لها المتعاقدان ، لان ذلك من حقوقهما . فلو حصل عقد التأمين على عقار واقع فى بعقوبا مثلا ، وعين المتعاقدان سكنا لهما فى الموصل ؛ او فى مكان آخر من العراق فذلك جائز .

لان المقصود من تعيين المحل ، هو تأمين اجراء معاملة التبليغ عند مسيس الحاجة . فان عين كل منهما مسكنا له فى محل معلوم ، فيمكن اجراء التبليغ الى ذلك المحل المعين فى سند الاقراض باتفاقهما ولا يلتفت الى القول بعد ذلك ، بانه يسكن فى مكان آخر . وسواء اجريت معاملة التبليغ لاحـد الساكنين معه رأسا ام اجرى له اعلانا ، ام بلغ مختار قريته او محلته فـكل ذلك معتبر . حيث قـد اوجب القانون عليه ان يعين محلا لسكناه لغرض التبليغ ، وقد عين ذلك فعلا ، فان خرج منه بعد ذلك ، اوتغيب فيصار التبليغ بالاعلان عند عدم امكان التبليغ بصورة اخرى .

٣ — وجوب التوقيع على السند او ختمه من قبل المتعاقدين لما كان حكم الكتابة كالاقرار الشفهى فيما اذا كانت مرسومة وموافقة للعرف والعادة حسبما صرحت به المادة ١٦٠٦ و ١٦٠٩ و ١٦١٠ وما يليها من احكام المجلة العدلية ، فقد حتم القانون تنظيم سند الاقراض والتوقيع عليه .

لان السندات لا تكون مرسومة الا بالتوقيع او الختم عليها اولا ، وان تكون خالية من شائبة التزوير والتصنيع ، ثانيا ، فان كان سند الاقراض خاليا من التوقيع او الختم فلا عبرة له . ولا يمكن تنفيذه طبق هذا القانون (*) ولا مانع من اخذ اشارة ابهام من لم يعرف الكتابة ، او لم يكن له ختم من المتعاقدين ، وان لم يصرح القانون بذلك .

لان اشارة الابهام فى ذيل السند حكمها كالتوقيع والختم . ولا حاجة الى تكليف ذلك الشخص بان يحضر له ختما لمجرد التوقيع به على عقد التامين ثم يلقيه فتتناوله الايدى ويصبح مهددا بتنظيم سندات غير حقيقية عليه موقعة بذلك الختم الذى ارغم على حفره ولم يحتفظ به بعد ان وقع على العقد واصبح ختمه مقياسا قانونيا يمكن تطبيق كل سند ختم فى ذيله بنفس الختم (**) .

(*) ان السند الذى ليس فيه توقيع ولا ختم لا يعتبر مرسوما ولصاحبه حق التحليف فقط : وقد اصدرت محكمة التمييز فى العراق بذلك قرارا بتاريخ ٦ كانون الثانى ٩٢٠ فى الاضبارة المرقمة ٣٤٧ . استنادا الى حكم المادة ١٦٠٩ من المجلة راجع ص ١٧٥ المجلة العدلية .

(**) ان الثابت فنا ان طبعة الابهام ، قابلة التطبيق ، فيما اذا رسمت رسما متقنا على ورقة . ولا تطابق بين اشارة ابهام احد واشارة ابهام آخر وان الاشارة بالابهام فى يومنا هذا هى من اقوى الادلة التى يمكن الركون اليها لا سيما وان تزويرها يصعب جدا .

فدفعا لمثل هذه الاضرار ولأن القانون لم يمنع وضع اشارة الابهام فى ذيل السندات ، فلا مانع من بصمتها إذا اراد ذوو العلاقة وضعها فى سندات الاقراض . لاسيما وان هوية المتعاقدين ثابتة ، بشهادة الشاهدين الذين يحضران العقد .

فعلى هـذا اذا كان سند الاقراض خاليا من التوقيع او الختم او إشـارة الابهام ، يجب مراجعة المحكمة لاثبات العقد . حيث لا يمكن اعتبار ذلك السند ، لانه اصبح غير مرسوم .

والذى جعلنى ان اعتقد بصحة ذلك هو القضايا التى كنت قد صادفتها فى القضاء ، عندما كنت حاكما للصلح فى بغداد . فكان كثير من الناس ينكرون اشارة ابهامهم الموضوعة فى ذيل السندات التى يبرزها ذوو العلاقة . وكنت استعين بالرسـام المتخصص بتطبيق اوسام الاصابع فى دائرة التحقيق الجنائى . وانه كان ياخذ اشارات متعددة لاشخاص ، بدون ان يعلم الشخص المراد تطبيق اشارة ابهامه منهم . ثم يجرى التطبيق امامى بعد ان اضع اشارات خاصة لا يعلمها سواى . وبعد التدقيق العميق فانه كان يظهر الاشارة الخاصة بصاحب السند ، من عدة اشارات ويعطى قراره بانها تطابق الشارة الموجودة فى ذيل السند المنكر . وعندئذ كان صاحب الاشارة يعترف بذلك .

فيظهر من هذا ان الفن ، قد اثبت صحة اشارة الابهام . وعلى ما علمته من المتخصص باوسام الأصابع ، ان تطابق ابهامين لشخصين مختلفين عادة مستحيل ، وانها اقوى حجة من التوقيع او الختم ، اذ يمكن تزويرهما بكل سهولة . اما اشارة الابهام ، فلا ..

ولكن هل للمحكمة ان تسمع البينة الشخصية لاثبات ذلك العقد؟ الجواب: لا .

لان القانون عين كيفية تنظيم السندات وبين شرائطها واحكامها ، فلا يمكن والحالة هذه استماع البينة لاثبات ذلك العقد في حالة انكار حصوله حتى ولو كان المتعاقدان من الاشخاص الذين اجازت المادة « ٨٠ » (من اصول المرافعات الحقوقية) استماع البينة الشخصية لاثبات ما يدعونه من الحق .

لان ذلك ينافي الغرض الذي وضع من اجله قانون التأمين فبالنظر لما تقدم المدعى ان يحلف خصمه اليمين فقط . ولكن هذا

بيد انه ينبغي الاعتناء ، حين وضع اشارة الابهام التي ترسم على القرطاس . وذلك بان يبدأ بوضع الابهام من الايمن الى الايسر . دفعة واحدة لا اكثر . لانه في اعادة الطبعة تمحى الخطوط المراد بصمتها على القرطاس ، ولا يمكن تفريقها بصورة واضحة . وقد يلتبس الامر حينئذ على المتخصص كما قد حصل ذلك بالفعل في بعض سندات ابرزت الى محكمة الصلح في بغداد .

ولما لم تكن الاشارة الموضوعة في السند المنكر ظاهرة ، فقد بقي صاحبها مشكوك فيه . ولم يتمكن المتخصص من تعيينها تماماً ، عند تطبيقه اياها على الاشارة التي بصمها المدعى عليه امامي . وبعد ان استمعت المحكمة الشهادة على فعل وضع الابهام في ذيل السند المنكر لها ، اعترف اذ ذاك بان السند سنده . والبصمة الموضوعة في ذيله هي اشارة ابهامه .

لايمنع من اقامة الدعوى على موظف دائرة الطابو ليضمنه الضرر الذى لحقه من جراء اهماله اهم شرط اوجب القانون عليه اثباته فى سند الاقراض .

٤ — وجوب اعطاء الطرفين تقريرهما بمواجهة الشهود امام الموظف فى دائرة الطابو .

اخذ التقرير واجب ، لانه عقد . وفى العقد يشترط موافقة الطرفين وحصول الايجاب والقبول . ولان معاملة التوثيق تجرى على مال غير منقول . فاجراؤها فى دائرة الطابو بحضور موظفها ضرورى . وقد اوجب القانون ذلك لسلامة الحقوق المتعلقة بالتصرف .

ثم انه لما كان لسند الاقراض قوة التنفيذ كالاحكام التى تصدرها المحاكم ، فقد اشترط القانون اخذ التقرير من المتعاقدين بمحضر الشهود ليشهدوا على هوية المتعاقدين علنا .

وبهذا جعل المشرع سندات الاقراض التى تنظم مطابقة للاحكام التى تصدر من المحاكم من حيث العلنية والتنفيذ فيما اذا نظمت طبق احكام هذا القانون .

فواجب موظفى دائرة الطابو يقضى عليهم ان ياخذوا تقرير المتعاقدين ، بعد تعريف هويتهما من قبل الشهود على مرأى من الناس . ويوقع الشهود والمتعاقدان على ماتم من العقد . ثم يصادق الموظف الذى تم العقد بحضوره .

اما الشهود : فانه يشترط حصول النصاب فى عددهم ، وان سكت القانون عن هذه الجهة . والنصاب فى الشهادة رجلان او رجل وامرأتان. ويشترط فى الشاهد العقل ، والبلوغ والوقوف على هوية العاقدين . وان لايكون اعمى ولا ابكم ، ولا اصم ، ولا من اصول المتعاقدين ، ولا اجيرا خاصا عند احدهما . ويكفى للمعرفين معرفة المتعاقدين وذلك حسب ما جاء فى المادة ٤٧ من قانون كتاب العدل .

واذا اهمل الموظف احضار الشهود ، او انه لم يدون اسمائهم او لم يأخذ توقيعهم فى سند الاقراض فيكون احد الشرائط القانونية ناقصا ؛ ولا يمكن تنفيذه بمقتضى احكام هذا القانون . ولاصحاب الحق ان يراجعوا المحكمة لاثبات مالهم من الحق . وتضمين الموظف الذى اهمل احد واجباته القانونية ، فاضر بحقهم.

اما شرائط سند الاقراض فتلخص كما يلى :

آ ــ ان يحتوى على قدر الدين. لان الجهالة تستوجب النزاع ، ويفقد السند قابلية التنفيذ .

ب ــ ان يحتوى على العقار ومحله وحدوده ورقمه بصورة تفرقه عن غيره. ثم يذكر المقدار المؤتمن منه ان كان شائعا . كقوله: كذا سهما من اصل كذا سهم . او يبين ان جميعه ، اذا كان المقصود وضع جميعه فى التامين . لان عدم بيان هـذه الجهات ، تستوجب الاختلاف بين المتعاقدين . والجهـالة فى بيان ذلك ، تفقد من

السـند قوة التنفيذ .

ج ـ ان يعين مقدار الربح ، اذا كان مشروطا . ويجب ان لا يكون مقداره اكثر من تسعة بالمائة سنويا ، بالنظر لما صرحت به المادة « ٤ » من نظام المرابحة العثماني . واذا لم يذكر الربح في العقد . فيكون العقد حاصلا بدون ربح .

على ان للداين ان يدعى به ، اذا كان مشروطاً . ويجب اثبات ذلك بالبينة التحريرية ، او النكول عن اليمين لعدم وجود صراحة عنه في سند الاقراض . اذ لا يجوز اثبات الفرع وهو الفائض بالبينة الشخصية ، لان الاصل مربوط بسند .

د ـ ان يصرح عن عائدية منافع العقار . فان لم تعين في سند الاقراض ، فانها تكون لصاحب العقار . واذا اشترطا بموجب سند او مقاولة شفهية ، فللمدعي ان يقيم الدعوى بشانها . وما قيل في امر الربح واثباته ، يرد على اثبات المنافع ايضا .

هـ ـ ان يبين مقدار الضمان الواجب دفعه متقابلا ، فيما اذا اخل احد المتعاقدين بالعقد .

كاشتراط المدين ان يدفع لدائنه مبلغاً معينا ، اذا تشبث بفك العقار من التأمين قبل انتهاء اجل الدين . او اذا كان مشروطا عند عدم تأدية المدين احد الاقساط في استحقاقه ، فيصبح العقد منتهيا ويضمن مقدارا للداين علاوة على الربح المشروط دفعه له .

و ـ ان يحتوي على اسم المتعاقدين . وشهرتهما بصورة

واضحة تفرقها عن الغير .

ز — ان يذكر زمن انتهاء العقد ، وكيفية اداء الدين فيما اذا كان مقسطا لتمكين الداين من المطالبة به عند حلول الاجل . اذ ليس للداين ان يطالب بالدين قبل ذلك ، او قبل ان يتحقق شرط التعجيل المتفق عليه فى سند الاقراض .

ح — ان يصرح ما اذا كان الدين مشروطا اداته لنفس الداين، ام لامره .

لان فى الحالة الاولى: ليس للداين ان يدور حقه للغير، الا برضاء المدين . و فى الحالة الثانيـة : للداين ان يدور حقه لمن يشاء رضى المدين ، ام لا . لان السند المحرر لامر حكمه كالسندات التجارية ، قابلا للتمليك بطريق الدور « جيرو » .

ط — ان يذكر كون العقار مأجورا ، ام لا . فان كان مأجورا يجب ذكر اسم المستأجر . وشهرته . وزمن انتهاء اجارته . وما اذا يوافق على البيع او الفراغ عند انتهاء اجل الدين قبل انتهاء الاجارة ، ام لا . وما اذا يرضى الدائن على الانتظار حتى انتهاء عقد الاجارة ، فى حالة امتناع المستاجر من الموافقة على البيع او الفراغ قبل انتهاء مدة اجارته كما فصلت ذلك فى المادة السابقة .

المادة الخامسة

ان ما هو مغروس او مبنى على المحال المعروضة توثيقا ، او ما احدث وضم وغرس بعد ذلك من الابنية والاشجار

والكروم تكون فى حكم المؤمنة تبعاً .

شرح :

ان هذه المادة تحتوى على حكمين :

الاول : كون الابنية والمغروسات الموجودة حين العقد ، داخلة فى العقد كما هو الحال فى سائر العقود .

الثانى : ان المغروسات و الابنية التى تحدث او تضم الى العقار بعد العقد ، تصبح بحكم المؤمنة تبعا للعقار .

والذى يجب ملاحظته ان المقصود من الزوائد الوارد ذكرها فى هذه المادة . الاشجار والابنية ولا يدخل فيها المزروعات . لانها غير مستقرة على الارض دائما ، وانما تحدث آنا فآنا . ولصاحب العقار ان يزرع بعقاره ولو وضعه وثيقة لقاء دينه .

وان الاحكام المتقدم ذكرها جاءت مؤيدة لما ورد فى المادة ٢٣٢ من المجلة . لانها تعتبر كل شئ متصل بالعقار اتصال قرار ، داخل فى البيع ولو لم يذكر حين العقد . وذلك كالحقوق . والمرافق . والبيوت . والمنازل ، والعلو . والسفل . وجميع ما يجمعها وتشتمل عليها حدودها الاربعة من المطابخ والمخازن والاشجار الثابتة .. ولا يخرج من المبيع سوى ما وضع فيه موقتا . على ان يفصل منه . كالدواليب والصناديق . وما شا كلها من الاشياء غير المستقرة .

وكذلك المادة ١١٢ من قانون الاجراء اعتبرت الزوائد المتصلة الحاصلة بعد اجراء معاملة وضع اليد على العقارات التى تبيعها دوائر

الاجراء داخلة فى البيع ، باستثناء المحصولات الارضية كالبستان والمزرعة لانها غير مستقرة ، ولا يملكها المشترى بمجرد شرائه الارض : ويراد بالبستان الخضرة او الزهور والرياحين وما شاكلها ولا يدخل فيها اشجار الكروم او النخيل وما ماثلهما وان اطلق عليها بستان .

وقد صرحت المادة ١١٣ من القانون المذكور عدم جواز نزع المبيع من يد صاحبه مالم يتفق المشترى معه على قيمة الزرع الموجود فى العقار . فاذا لم يحصل بينهما اتفاق فكل واحد منهما عليه ان ينتخب خبيرا ، وتعين دائرة الاجراء خبير ثالث . وان هؤلاء الخبراء يقدرون قيمة الزرع قائما . وللمشترى اما ان يدفع تلك القيمة ويمتلك الزرع واذ ذاك يسلم له المبيع ، واما ان ينتظر ادراك المحصولات على ان يرجع على صاحب الارض ويضمنه اجر المثل لارضه لاشغاله اياها حسب صراحة المادة ١٣ من قانون التصرف بالاموال غير المنقولة . ولا يؤذن لصاحب الارض ان يزرع بعد ادراك محصولاته ، وانما عليه ان يرفعها حالا . وان امتنع عن ذلك فان دائرة الاجراء تجرى معاملة التخلية والتسليم جبرا بعد اسبوع ، من تاريخ تبليغه بانذار حسب المادة ١١٢ ق اجراء . اما قيمة الزرع قائما فقد اوضحتها المادة ٨٨٢ من المجلة . وذلك هو الفرق الحاصل بين القيمتين بعد تقدير قيمة الارض مع الزرع اولا ، وبتقدير قيمة الارض خالية من الزرع ثانيا .

فان ما ذكر من الاحكام المتعلقة بالمحصولات الأرضية والتخلية والتسليم ، تطبق ايضاً على ما يباع من قبل دوائر الطابو بالنظر لما جاء في المادة ١٠ من قانون التامين ، ولعدم وجود الصراحة فيه عما يجب عمله بشأن المزروعات والمحصولات الموجودة في العقار المؤمن عند بيعه .

على انه اذا اشترط حين العقد ان تكون المزروعات الموجودة في العقار للدائن ، او ان الابنية والاشجار وغير ذلك المستقرة على العقار حين وضعه توثيقا للدين او التي تضم بعد العقد للمدين ، فيراعى هذا الشرط لعدم وجود الصراحة على ممنوعيته .

والشرط المذكور معتبر ونافذ على المتعاقدين ومن يقوم مقامهما ، كما يستفاد من حكم المادة ٦٤ المعدلة من قانون المرافعات الحقوقية التي اعتبرت ايضا المقاولات المختصة بالغرس والانشاء وكافة انواع العمار في الاموال غير المنقولة وتقسيمها ـــ عدا الاوقاف الصحيحة ـــ وامرت بتنفيذ شروطها .

وعند عدم ذكر شرط كهذا في سند الاقراض ، يتبع حكم هذه المادة وتصبح جميع المغروسات والابنية سواء كانت موجودة حين العقد او اضيفت الى العقار الموثق ، بعد ذلك تابعة الى العقار الموثق ، باستثناء المزروعات الموجودة في العقار حين وضعه في التأمين . وكذلك ثمرة الاشجار ، ومنافع الابنية . لان المنافع تخص صاحب العقار ، مالم يتركها الى دائنه حين حصول العقد او بعد ذلك ،

كما انه ليس للداين ان يمنع مدينه فيما اذا اراد احداث شيء في العقار الموثق كما فصلت ذلك لعدم وجود الضرر . ولا يستطيع المدين ان يدعي بان ما احدثه او ضمه على عقاره من زيادة في الاشجار او الابنية هي له . لان القانون قد جعل جميع ما هو مستقر في العقار ، او ما يحدث فيه بعد العقد من بناء اوغرس بحكم المؤمن تبعا مثلا :

فلو كان الموثق ارضا خالية من الغرس او الابنية وكانت مزروعة حين حصول العقد بين الطرفين على جعلها وثيقة لقاء ما استقرضه صاحبها من المقرض . فان الزرع للمستقرض . واذا انشأ صاحب الارض على ارضه ابنية ، اوغرس فيها اشجاراً وجعل فيها عمارة كالدور والحوانيت وغير ذلك او بستانا غرس فيه مختلف الاشجار تكون هذه التعميرات والبستان تابعة للعقار . وللداين ان يضع العقار بما فيه من العمارة والغرس بالمزايدة ويبيعه ويستوفي ما ترتب له بذمة مدينه من الحق .

الا اذا اتفق الطرفان على خلاف ذلك في سند الاقراض او بعده فيكون حينذاك المتبع ما اتفق عليه المتعاقدان وان صراحة المادة الخامسة لا تجعل اتفاقهما هذا باطلا .

المادة السادسة .

كما ان استثمار الحال المعروفة توثيقا وجميع منافعها تعود الى المدينين . فكذلك التلف والضرر الذي يحدث فيها عائد عليهم .

شرح :

ان هذه المادة جاءت متممة للمادة الخامسة . وقد بينا فى تعليقنا عليها ، عائدية الزوائد الموجودة حين العقد او التى تحدث بعد ذلك.

ولما كان الغرم بالغنم ، والمنفعة تكون مقابل شئ فقد اوضحت المادة «٦» اتباعا لهاتين القاعدتين : ان التلف والضرر الذى يحصل على العقار الموثق ، هو على المدين . لانه مالك للمنافع ، وله ان يستثمرها وليس للداين شئ منها . وقد ترتب الدين بذمة المدين ولا يملك الداين شيئا من المنافع الا اذا اشترط فى سند الاقراض حين العقد ، فيراعى اذ ذاك ما اتفقا عليه لان الشرط معتبر .

لقد رأى المشرع عند وضعه المادة ان المصلحة تقضى بان يكون التلف والخسار ، على صاحب العقار ، لانه مالك المنفعة . وله ان يتمتع بعقاره الموثق تمتعا غير مضر بالداين . ولان عقد التامين لم يكن من العقود الشرعية فلذلك قبلها .

فنظرا لهذا اذا تلف العقار ، او اصابه ضرر فللداين ان يرجع على اموال المدين الاخرى لاستيفاء مايبقى له من الحق . ولكن ذلك يتوقف على حكم محكمة وليس فى وسع دائرة الطابو ان تنفذه من تلقاء نفسها . وانما عليها ان تبيع ما بقى من العقار الموثق ، وتدفع الداين ما تحصل من بدله بعد اخراج المصرف . ثم تعطيه وثيقة تضمنها صورة الحساب ليراجع الداين المحكمة و يستحصل حكما بالباقى له من الدين ، ينفذه بواسطة الاجراء . لانه ليس لدائرة

الطابو ان تبيع عقارا لم يوثق ، وان الاموال غير المنقولة غير الموثقة بمقتضى هذا القانون يطبق فى حقها احكام القوانين الاخرى بواسطة المحاكم .

وكذلك الامر فيما اذا تلف العقار كله ، ولم يبق منه اثر ، كما لو كان العقار دارا غمرتها المياه فسقطت واصبحت فى خبر كان حتى ارضها .

هذا ولما كان واضع اليد على العقار هو صاحبه المدين ، لا الداين فاذا اقدم المدين على تخريب عقاره او تنقيص قيمته فالداين ان يمنعه عن اى فعل يضر بصالحه او يخل بحقه بواسطة المحكمة . كما ان له ان يطالب منه كفيلا يضمن له الدين وما تفرع منه او الاضرار التى يحتمل حصولها من عمله .

واذا امتنع المدين من اعطاء الكفيل ، وتحقق للمحكمة انه تسبب فى اضرار دائنه كتخريبه البناء او قطعه الاشجار من الارض بقصد الاضرار بحق دائنه لا لاجل اعمار الارض ، يجب الحكم باخذ العقار المؤمن من يد صاحبه وتسليمه الى عدل تعينه المحكمة اودائرة الاجراء فى حالة عدم اتفاق الطرفين على انتخابه وذلك حتى انتهاء اجل الدين . وللمدين ان يدفع الدين وما ترتب من الحقوق لدائنه امانة الى كاتب العدل ، او الى صندوق المحكمة و يتصرف بعقاره كيف ما يشاء حتى فكه من الحبس .

ان اخذ الكفيل حق من حقوق الداين لتأمين دينه . واعطاء

الضمان والتعهد بدفع ما ترتب له من الحقوق واجب على المدين وفى امكانهما الاتفاق على الصورة التى لا يمنعها القانون .

المادة السابعة

للدائن ان ينقل ماله من الامتياز على غير المنقول الذى قبله وثيقة مع طلبه الى آخر بواسطة ادارة الدفتر الخاقاني برضى المدين، وان كان السند محررا للامر فبدون رضاه . وكذلك للمدين ان يفرغ قطعيا المحل الذى عرضه وثيقة لمن قبل عليه الدين حوالة برضى الدائن على ان يبقى وثيقة كما كان .

شرح :

ان هذه المادة تلخص فيما يلى :

١ـ للدائن ان يدور دينه وحق امتيازه الثابت بالعقار لمن شاء برضى المدين .

اعنى : اذا لم يكن سند الاقراض محررا للامر، يشترط استحصال موافقة المدين على دور الداين دينه وحق امتيازه للغير . وحكم هذا الدور، الحوالة العادية . وعليه ان ما يشترط فى الحوالة العادية من الشروط والاحكام الواردة فى مجلة الاحكام العدلية متبع فى هذه الحوالة ايضا . وهى قبول الدائن والمدين . والشخص الثالث الذى يقبل الدين . ويزاد على ذلك شرط آخر وهو : وجوب اجراء عقد هذه الحوالة وتسجيلها فى دائرة الطابو، لانها تتعلق بمال غير منقول كما اوضحنا ذلك سابقا، والقانون لا يعتبر العقود التى تقع خارجا

عن تلك الدائرة (*)

٢ ـــ للداين ان يدور دينه وحق امتيازه بدون رضى المدين، فيما اذا كان سند الاقراض محرراً للامر .

لان السندات المحررة للامر، كالسندات التجارية لا تحتاج الى موافقة المدين على دورها . والداين ان يدور حقه المرتب بمقتضى ذلك السند الى من شاء . بشرط تسجيل ذلك فى دائرة الطابو لتعلم هذه الدائرة من هو الداين . وتتمكن من تصحيح المعاملة وذلك حفظا لسلامة المعاملات المتعلقة بالعقارات والداين ان يوكل عنه شخصاً آخر، لاجراء المعاملة او لتنفيذ حكم ذلك السند بموجب وكالة مصدقة من كاتب العـــدل . ولا يكون حامل السند بالدور الناقص، وكيلا بالقبض كما هو الحال فى السندات التجارية : كعدم البيان فى شرح الدور : ادفعوا لامر فلان، او عـــدم ذكره كون البدل وصل نقدا من جهة اخرى؛ او عدم وضع التاريخ فى ذيله . وبهذا يختلف سند الاقراض عن السندات التجارية وان اتحد معها فى امكان الدور ونقل الحق .

٣ ـــ للمدين ان يفرغ او يبيع قطعيا عقاره المؤمن لمن يقبل

(*) راجع احكام المجلة لتطلع على الحوالة العادية وشروطها وحكمها . وراجع المادة « ١ » من قانون التصرف بالاموال غير المنقولة والمادة « ٣٦ » من قانون الاراضى لتطلع على احكام البيوع التى تقع خارجاً عن دائرة الطابو .

الدين وما تفرع منه من الحقوق عليه ، على ان يبقى العقار موثقا. و يشترط فى ذلك رضى الدائن على هذه المعاملة . لانها حوالة عادية ولا يتم عقدها . الا اذا رضى الداين والمدين والشخص الذى يقبل الدين عليه كما جاء ذلك فى كتاب الحوالة من مجلة الاحكام العدلية . وقد جوزها القانون رأفة بحالة المدين ، ومتقابلا لما اعطاه للداين من حق الدور . وليس لاحدهما الرجوع متى تم عقدها ، مع العلم بان هـذا العقد وغيره من العقود المتعلقة بالاموال غير المنقولة لا تعتبر الا اذا سجلت فى دائره الطابو .

ولهذه الحوالة المصرح عنها فى هذه المادة شروط عديدة منها .

آ — رضاء الداين . لان ذلك من حقه ولا يجبر على قبول الحوالة التى معناها نقل الدين من ذمة الى اخرى ، على شخص لم يرتضيه ؛ وان كان العقار يبقى محبوسا لديه .

اذ قد يكون ذلك الشخص لا يملك غير العقار ، وقد لا يكفى ثمن هذا عند بيعه لسد ما ترتب الداين من الدين .

ب — موافقة المحال عليه ، على قبول الدين عليه . بشرط ان يبقى العقار موثقا حسب الشروط المدرجة فى سند الاقراض . مالم يتفق والداين ، على تغيير شئ من تلك الشروط . لان حق الداين متعلق فى نفس العقار الذى طلب الشخص الذى يتقبل الدين عليه شرائه او تفرغه من المدين . واذا لم يوافق على ذلك ، فلا يجبر .

على انه للمدين ان يدفع ما ترتب عليه . و يستخلص عقاره ويبيعه

لمن يشاء بالبدل الذى يختاره اذا انتهى اجل الدين . واذا لم ينته الاجل . عليه ان يودع ما للداين من الحقوق ، الى دائرة الطابو امانة . وفى هـذه الحالة على موظف تلك الدائرة ، ان يبلغ الداين بذلك ويجرى معاملة الفك والبيع عنــــد انتهاء مدة التبليغ كما سيأتى فى المادة الثامنة .

ج ـ اذا وافق كل من الداين والمدين والمحال عليه على اجراء معاملة الدور والحوالة ، فيجب اذ ذاك على موظف دائرة الطابو ان يؤشر على السجل بعد اخذ تقرير الطرفين حسبب ما جاء فى المادة « ٤ » كما يلى :

« ان العقار ... كان موثقا عند ... لقاء مبلغ » « قدره ... من قبل مالكه .. بموجب سند الاقراض المؤرخ » .. « وعدد .. يستحق الاداء فى ... وان شروطه » .. « وقد احال المدين دينه على المشترى » « او المتفرغ » ..... « وان هذا مع الداين .... قد قبلا الحوالة » « على ان يبقى العقار موثقا عند الداين كما كان حتى » « تأدية الدين وفائضه والضمان المشروط فى سند الاقراض » .

ثم يشرح هذا الشرح فى ذيل سند الاقراض المنظم سابقا ، ويؤخذ التوقيع من ثلاثتهم مع الشهود الذين يحضرون حين التقرير فى دائرة الطابو ، ويصادق على ذلك الموظف المذكور . فاذا لم تراع احكام المادة الرابعة من هذا القانون ، فلا عبرة للمعاملة الحاصلة كما انه ليس فى وسع الموظف ، ان ينفذ سند اقراض

لم يستكمل الشرائط القانونية. ويعتبر هذا العقد كأنه قد وقع خارج دائرة الطابو، ولا عبرة للعقود التي تحصل خارج تلك الدائرة. ولكل من المتعاقدين الحق، بالادعاء في بطلان العقود التي لا تعتبر قانونا.

المادة الثامنة

المدينون مختارون في اداء ما عليهم من الدين المربوط بالسندات المصدقة مع تفرعاته قبل حلول الاجل. وفي هذه الحالة اذا كان قد اشترط في السند مبلغ مع اصل الدين لضمان الضرر والخسارة، فانه يسلم بالتمام على حساب الدائن باسم ادارة الدفتر الخاقاني الى احدى المؤسسات المالية المعروفة لدى الحكومة. وعند ايداع سند القبض المأخوذ يبلغ الامر من قبل الادارة المذكورة الى الدائن وتجرى معاملة الفك.

شرح:

لقد جاء في هـذه المادة ان للمدين ان يدفع ما عليه، ويخلص عقاره من الحبس.

وعند اجالة النظر في نفس المادة نجد انها تخير المدين في اداء ما عليه «من الدين مع تفرعاته» قبل حلول الاجل، وفي هذه الحالة اذا كان قـد اشترط في السند «مبلغ مع اصل ..» لضمان الضرر والخسار فانه يسلم بالتمام على حساب الداين باسم دائرة الطابو الى احدى المؤسسات. واوجبت عليه ان يودع سند القبض لدائرة

الطابو ، لتبلغ الدائن وتجرى معاملة الفك .

ماذا يريد المشرع بالتفرعات التى ذكرها بعد الدين ، وماذا يقصد بالمبلغ المشروط لقاء الضرر والخسار وهل ان التفرعات هى نفس المبلغ المشروط للضمان ؟

اما « الدين » فهو معلوم . واما « تفرعاته » فقد تكون المصارف التى يشترطها المتعاقدان كما انه يمكن حملها على الربح ، لانه من متفرعات الدين ، واما المبلغ المشروط لضمان الضرر والخسار ، فلا يمكن اعتباره الربح . اذ لو قصد المشرع ذلك ، لبين قصده . وانما الاقرب ان تكون المصارف التى تستوجبها معاملة فك العقار من الحبس . وعلى كل ينظر فى مثل هذه الحالات الى سند الاقراض وما احتوى عليه من الشروط . وكل مقاولة تعقد ، تعتبر وتنفذ بين العاقدين وكذلك التعهدات . مالم تكن مخلة : بالنظام والاداب العامة . او ممنوعة : بالقوانين والنظامات الخاصة . او مغايرة : للاحكام والقواعد المتعلقة بالاحوال الشخصية كاهلية العاقدين ، او المتعلقة بالارث والانتقال او التصرف فى النقود والعقارات الموقوفة والاموال غير المنقولة بالنظر لما صرحت به المادة « ٦٤ » المعدلة من اصول المرافعات الحقوقية .

فعلى هذا لو اشترط المدين على نفسه فى سند الاقراض ان يؤدى للدائن ربحاً قدره تسعة بالمائة ، او اقل من ذلك . وتعهد ايضا ان يدفع مصارف الفك . وعلاوة على ذلك ان يضمن لدائنه مبلغاً

معينا ، فيما اذا اخل بعقد التأمين هل تعتبر هذه الشروط ام لا ؟

من رأيي ان تكون الشروط المذكورة معتبرة جميعها للاسباب الاتية :

١ ــ ان الربح المشروط لم يتجاوز الحد المعين فى نظام المرابحة

٢ ــ ان التعهد بدفع المصارف لم يكن من التعهدات التى لم تقبلها احكام المادة « ٦٤ » السالف ذكرها .

٣ ــ ان مقدار الضرر والخسار الذى اتفق الطرفان على مقداره ، قد قبلته هذه المادة الثامنة صراحة فضلا عن كون المادة « ١٠٦ » من قانون المرافعات الحقوقية اوجبت دفع الضمانات المعينة المقدار والمشروط اداؤها سواء زادت عن الضرر ام قلت ، واحصل الضرر ، ام لم يحصل .

وقد يوجد كثير من الافاضل الحقوقيين يخالفوننى فى هذا الرأى . على انى استند الى نص نفس المادة التى نحن فى صددها . وازيد على ذلك اذا لاحظنا كون المدين هو الذى كتب التعهد عليه ، واوجب الضمان على نفسه دون اجبار . وربما استقرض الدائن الدراهم التى اقرضها الى مدينه ، من شخص آخر لمدة معينة لقاء فائدة اتفق عليها واياه .

واذا اجبرناه على فك العقار من الحبس قبل حلول اجل القرض واخذ ما دفعه لمدينه فانه يتضرر من وجهتين :

الاولى : انه قد دفع الربح الى مقرضه لمدة معلومة ولا يستطيع

استرداد الربح الذى دفعه فيما لو دفع لدائنه ما استقرضه منه .

الثانية : ربما لا يتمكن الداين من الانتفاع بتلك الدراهم فيما لو استردها من مدينه صاحب العقار قبل انتهاء اجل القرض.

فبالنظر لما تقدم ارى ان الواضع لم يقصد سوى ما عرضته .

وان اخذ الداين ذلك الضمان المشروط علاوة على الربح مشروع . فان اراد المدين فك عقاره فينبغى عليه ان يؤدى المبلغ الاصلى وفائضه . والضمان المشروط دفعه فى السند باسم دائرة الطابو الى احدى المؤسسات ، او المصارف المعروفة لدى الحكومة على حساب الدائن . ولا يلتفت الى القول بان الضرر الذى ينشأ من المبالغ هو ربحها ، والربح هو ضمان الضرر .

وعلى المدين ان يسلم الوصل المتضمن دفعه تلك المبالغ الى دائرة الطابو مع صورة السند الموجودة لديه . وتقوم هـذه الدائرة بما يترتب عليها من الواجب حسب احكام هذا القانون . وهى :

تبلغ الداين بواسطة محل سكناه الذى عينه حين العقد فى ذلك السند اولا . ثم تفك العقار من التوثيق . وتعطى الاشارة على السجل وتبطل حكم ذلك السند دون احتياج الى انتظار مجئ الداين . ومتى ما راجع الدائن الدائرة المذكورة بنفسه او ارسل عنه وكيلا مأذونا بالقبض بموجب سند مصدق من كاتب العدل ، يدفع له ما اودع باسمه من المبالغ .

المــــادة التاسعة

اذا انقضت مدة الدين ولم يوف المدين . او تعجل بتحقق شرط

يستوجب الفسخ كان مدرجا فى السند ، فان المحل الذى عرض توثيقا له يباع لتأديته من قبل دائرة الدفتر الخاقاني وفقا للمادة الاتية : وذلك بناء على مراجعة الدائنين او ورثتهم . او مراجعة احد الدائنين من الدرجات التالية فيما اذا كانت التوثيقات مكررة ولم يراجع الدائن الاول . وذلك بدون حاجة الى استحصال حكم . او رجوع على التركة «او ماسة الافلاس» وان كان المدين قد افلس ، او مات ولم يبق له عقب من اصحاب حق الانتقال .

شرح :

تبحث هـذه المادة عما يجب عمله اذا استحق الدين ، ولم يوفه المدين ، او اذا تحقق شرط كان مدرجا فى سند الاقراض ، عجل الاداء قبل الاوان .

اما استحقاق الدين فى ميعاده فمعلوم . كما لو كان مشروطا تأدية القرض بعد سنة من تاريخ السند ، وقد حل الاجل .

واما الشرط الذى يستوجب تعجيل الاداء ، فهو تحقق احد الشرائط المدرجة فى سند الاقراض . كما لو اتفق المتعاقدان على ان يدفع المدين ما عليه من الدين وربحه مقسطاً كل قسط كذا ، وعند عدم دفع اى قسط يستحق ؛ يصبح جميع الدين مستحق الاداء . فهذا الشرط معتبر وعنـد عدم دفع المدين ما استحق عليه عند حلول اجله ، يحق للدائن ان يطالبه بجميع الاقساط . لانها تصبح واجبة الاداء على المدين ، بحكم الشرط .

وقد يشترط فى نفس السند شروط اخرى تجعل الدين مستحقا فى حالة تحقق الشرط ، وعدم قيام من تعهد بايفاء تلك الشروط . كما لو اتفقا ان الدين يصبح مستحقا ، اذا افلس احد الطرفين . او تعهد المدين ان يدفع الربح فى زمن معين ، وعند عدم دفعه يكون الدين مستحقا .

ففى مثل هـــذه الحالات لكل من المتعاقدين او من يقوم مقامهما ان يراجع دائرة الطابو التى تم العقد على يدها و يطلب تنفيذ احكام سند الاقراض منها . وعلى تلك الدائرة ان تقوم بالتنفيذ اذا تبين لها ان الدين حل اجله ، او اكتسب التعجيل ووجب التأدية بتحقق شرط من الشروط المدرجة فى سند الاقراض .

ان واضع القانون خول دوائر الطابو سلطة التنفيذ لتلك السندات . وجعل قوة الاثبات بدون بينة لسند الاقراض الذى ينظم من قبلها بمقتضى احكام هذا القانون . وبذلك اراح العاقدين من عناء المراجعة الى ابواب المحاكم ودوائر الاجراء وقد اشير فى نفس هذه المادة الى ذلك .

ثم انه هناك قضية يجب النظر اليها وهى : هل يتأثر العقد الاول فيما اذا تحقق شرط فى سند الاقراض الثانى الذى جعل الدين مستحقا؟

من القواعد المقررة فى المادة « ٦٤ » المعدلة من قانون المرافعات الحقوقية ان العقود لا تتعدى عاقديها ، او من يقوم مقامهما . فعلى هذا اذا حصل عقد بين المدين ودائن ثان واتفقا فى سند الاقراض

المنظم فى الدرجة الثانية على شئ ، فلا يكون الدائن الاول مسؤولا عن العقد الاخر مالم يوافق عليه.

على انه نظراً لما جاء فى المادة «١١» من قانون التامين ، ان العقد الاول يتأثر من الخلل الذى يطرأ على العقد الثانى . فاذا تحقق شرط التعجيل المدرج فى سند الاقراض الخاص بالداين الثانى او الثالث او الرابع مثلا ، فعلى طلب هـذا الداين يوضع العقار بالمزايدة فان بلغ ثمنه اكثر مما للدائنين المتقدمين عليـــه بالدرجـة من الحقوق بمقتضى عقودهم ، يباع العقار الموثق. ويودع ما يستحقه الاولون من الحقوق الى احدى المؤسسات او المصارف المعروفة لدى الحكومة على حساب الداين باسم دائرة الطابو حسبما فصلناه فى شرح المادة الثامنة . ثم يدفع من الزيادة الى الداين الذى بيع العقار على طلبه . واذا بقى شئ من البدل زائد عن حقوق الدائنين والمصرف يقيد امانة لحساب المدين حتى يحضر بنفسه او يرسل عنه وكيلا بالقبض فيدفع اليه .

اما اذا لم تحصل زيادة فى بدل العقار عما يستحقه الدائنون المقدمون درجة على الداين الذى تحقق فى سنده شرط التعجيل ، فلا يصار الى البيع . ويهمل طلب الداين ، لعدم وجود النفع له. وتحقق الضرر على صاحب العقار والدائنين الاخرين .

على انه يستطيع ان يراجع المحكمة ، ويستحصل الحكم على مدينه . ويحجز على اموال المدين الاخرى ، تأمينا لاستيفاء طلبه

كالدائنين الاخرين دون ان يكون له امتياز على ما يحجزه . سواء كان بواسطة المحكمة حجزاً احتياطيا ، ام بواسطة الاجراء عند تنفيذه الحكم .

وان استحصاله الحكم بما له من الحق ، لا يمنعه من الرجوع على مدينه بالزيادة فيما اذا حصلت عند بيع العقار الموثق . لان ذلك حق من حقوقه التي اكتسبها بمقتضى هذا القانون ، ومراجعته للمحكمة واستحصاله الحكم كما تقدم لا تجعله محروما من طلب تنفيذ سند الاقراض من دائرة الطابو .

المادة العاشرة

اذا روجع لبيع محل وفقا لحكم المادة التاسعة فان دوائر الدفتر الخاقاني تبعث الى المدين في البراءة بورقة انذار ان يؤدي الدين في خلال اسبوع وفقا لقانون اصول المرافعات الحقوقية .

وان كان قد مات فينذر ورثته . او احد اوصيائهم او محال اقامتهم . او كان قد افلس فوكلاء دائنيه — سنديك — وان لم يؤد الدين في المدة المذكورة فان المحل يوضع بالمزاد خمسة واربعين يوما على العادة . وخمسة عشر يوما يقبل الضم فيها ثلاثة في المائة . ويباع رأسا لمن يقرر عليه بتاتا .

وما يباع على هذا الوجه يخلى و يسلم من قبل موظفي التنفيذ — اجراء — لمن افرغ له بناء على اشعار موظفي الدفتر الخاقاني عند مسيس الحاجة .

ولا تتاخر معاملة المزاد، والبيع، والاخلاء . ولو كان للمدينين اعتراض فى هذا الخصوص. وكانوا قد راجعوا المحكمة . وكذلك لا اعتبار لدعاوى الايجار الخارجة عما حرر فى البيان الوارد فى المادة الثـــالثة .

غير ان المحكمة اذا كانت قد اصدرت قبل اداء الدين قرارا باخذ كفيل من الدائن عند كونه من الافراد . وتعهد عند كونه من الموسسات المأذون لها بالاقراض . وكانت قـــد ابلغته فان المعاملة تجرى كذلك .

شرح :

ان هذه المادة تحتوى على اهم الاحكام . تبحث فى كيفية تنفيذ ســـند الاقراض فيما لو اصبح واجب التنفيذ . ثم تبين لنا التبليغ ، والمزايدة . والتخلية ، والتسليم بعد البيع .

وتوضح لنا عدم جواز تأخير التنفيذ فيما لو ادعى احد باجارة لم يرد ذكرها فى البيان الذى نظم بمقتضى المادة الثالثة من هذا القانون . وتبين ماهية الكفالة التى تاخـــذها المحاكم من الافراد او المؤسسات ، عند اقامتهم الدعوى .

اما التبليغ : فانه يباشر به من قبل موظف دائرة الطابو متى راجع الداين وطلب تنفيذ سند الاقراض الذى اصبح واجب التنفيذ فتى استحق الدين وراجع المدين دائرة الطابو وابرز ســـنده المذكور ، فعلى موظف تلك الدائرة ان يحرر انذارا ... باسم المدين ،

يأمره به بلزوم اداء الدين وربعه . والضمان المشروط ، ان كان ، فى خلال اسبوع . ويصرح به انه اذا لم يؤد ما يجب عليه اداؤه فى المدة المعينة فانه يباع العقار و يستوفى ما الداين من الحقوق .

وقد اشترطت هذه المادة ان يكون تبليغ الانذار حاصلا طبق قانون المرافعات الحقوقية . ونظراً الى ما جاء فى المادة « ٣٣ » من ذيل هذا القانون فان التبليغات تجرى كما يلى :

اولا — الى نفس المدين .

ثانيا — عند عدم وجوده فى محل اقامته ، فالى من يسكن معه من افراد عائلته ، على ان لا يقل عمره عن خمس عشرة سنة ؛

ثالثا — عند الامتناع من التبليغ او من التوقيع على وصل التبليغ تنظم مضبطة بذلك تتضمن الاحوال الاتية :

آ — التاريخ . والمحل الذى يذهب اليه المأمور بالتبليغ .

ب — اسم طالب التبليغ ، وهويته . والدائرة التى امرته بالتبليغ

ج — اسم المراد تبليغه . وهويته .

د — انه قد امتنع من التبليغ او استنكف من التوقيع على الوصل

ه — انه قد الصقت صورة من المضبطة على باب داره .

و — ان الاوراق المراد تبليغها ستعاد الى الدائرة .

ز — يوقع عليها من حضر من الهيئة الاختيارية للمحلة او من شيوخها . وعند عدم وجودهم فعلى الاقل من شخصين متجاورين لدار المدين المطلوب تبليغه . ويوقع مأمور التبليغ عليها ايضا .

واذا لم يمكن ذلك فعلى المأمور بالتبليغ ان يقدم ورقة ضبط الى رئيس دائرته. وعلى هذا ان يرفق معه شخصين . و يبين الكيفية فى ذيل الضبط المذكور .

اما المضبطة التى تنظم على الوجه المشروح فيحفظ اصلها بين وراق القضية ، وتعطى صورتها الى طالب التبليغ . ويعتبر تاريخ المضبطة مبدأ للتبليغ .

واذا كان المدين قد توفى، فيجرى التبليغ لاحد ورثته او لاحد اوصيائهم ، واذا كان مفلساً فالى السنديك .

وبالنظر الى الاطلاق الوارد فى المادة فلا فرق بين ان يكون الوصى مختارا ، او منصوبا وانه يكفى اجراء التبليغ لاحد الاوصياء وذلك قياساً على ما جاء فى المادة « ١٧٤٢ » من المجلة التى جوزت توجيه الخصومة على احد الورثة فيما يتعلق بالمتوفى له او عليه من دعاوى الدين .

وعليه لا حاجة لتبليغ جميع الورثة ، او من يقوم مقامهم حينما يطلب الداين تنفيذ سند الاقراض . وانما تبليغ واحد يكفى للغرض

ثم يجب ان يلاحظ ان اليوم الاول من التبليغ لا يكون محسوبا من السبعة ايام المدة المعينة . كما نه اذا صادف اليوم الاخير من مدة التبليغ عطلة رسمية كالجمعة ، او يوم عيد جلالة الملك الموافق ٢٠ ايار . وذلك بالنظر الى قرار مجلس الوزراء المؤرخ ٧ نيسان ٩٣١ المبلغ الى المحاكم بكتاب وزارة العدلية المرقم آ ـ ١٥ والمؤرخ ١٨ ـ ٤ ـ ٩٣١

او احد الايام المعينة فى نظام العطلات الرسمية لسنة ٩٢٠ الذى اكتسب صفة القانون فى ٢١ آذار ٩٢٣ ، وقد نشر فى الوقائع العراقية فى ٢٩ منه تحت عدد ٤٥ . فتعتبر التبليغات باطلة لا حكم لها وان تلك الايام هى :

يوم عيد التتويج الموافق ٢٣ آب .

ثلاثة ايام عيد الفطر من ١ شوال الى غاية ٣ منه .

اربعة ايام العيد الاضحى من ١٠ ذى الحجة الى غاية ١٣ منه .

يوم المولد النبوى الموافق ١٢ ربيع الاول .

يوم عاشوراء الموافق ١٠ محرم .

ويعتبر اليوم الذى يلى انتهاء العطلات . وان هـذه العطلة عامة تشمل الاسلام والنصارى واليهود وغيرهم .

وقد جعل القانون للموسويين يومين من رأس السنة الموسوية ويوما واحداً وهو يوم الكفارة ، واربعة ايام عيد المظلة ، واربعـة ايام عيد الفصح ، عطلة لهم .

واعتبر للمسيحيين يوم عيد رأس السنة الموافق ١ كانون الثانى ويومى العيد الـكبير الموافقين ١٦ و ١٧ نيسان . ويومى عيد الميلاد الموافقين ٢٥ و ٢٦ من كانون الاول ، عطلة رسمية لهم .

وقد ورد فى المادة التاسعة منه : ان جميع المحاكم ودوائرها ودوائر كتاب العدل تعطل ، فى ايام الجمع . وهى لا تعتبر من ايام العطالة الرسمية . ولا تجعل التبليغات التى تقع فيها باطلة .

ولكنها اشترطت : اذا حل فى يوم الجمعة الاجل المعين قانونا لطلب الاحتجاج على بوليسة ، او لمراجعة المحاكم ، او كتاب العدل ، فيلزم حينذاك ان يقدم الطلب فى اول يوم يليه من ايام الاشغال الرسمية .

ولما كان قانون التأمين عطف امر التبليغ على اصول المرافعات الحقوقية المتبع فى المحاكم ، فان هذه المحاكم اتفقت كلمتها على ان لا يعتبر التبليغ من المدة القانونيـة اذا انتهى اليوم الاخير منها فى يوم الجمعة .

اما اذا تخللت الجمعة مدة التبليغ ، او ان الجمعة صادفت اول يوم من التبليغ فلا تحسب من المدة .

وقد اجاز قانون العطلات الرسمية ذلك ضمناً فى المادة الرابعة منه . حيث صرحت : فيما اذا انتهت فى يوم من هذه الايام ـــ العطلات الرسمية ـــ مدة من المدات المعينة قانونا لمراجعة المحاكم بطريق الاستيناف ، او الاجراء او غير ذلك ، او لمراجعة كتاب العدل ، او لمرور الزمن فتعتبر تلك المدة فى اول يوم يلى تلك العطلة من ايام الاشغال الرسمية .

اما المدة المعينة لتبليغ المدين بالدفع فهى اسبوع واحـد ، نظير المدة المعينة للانذارات التى تبلغها دوائر الاجراء للمدين او المحكوم عليه لتنفيذ الاحكام والسندات القابلة التنفيذ اجراءً . وقد اشترط المشرع التبليغ للمدين ، ليحافظ على حقـــه حيث لا يجوز البيع ، او الافراغ ولا اخراج العقار من يد صاحبه قبل التبليغ اليه

حسب القانون .

وان تلك المدة هي فرصة للمدين ، ليتدارك بها ما عليه من الحق ويؤديه لصاحبه . او يتفق مع دائنه على تأجيل المطالبة ، او يبين له تسوية اخرى ويرضيه . فاذا لم يتمكن من اقناع دائنه على صورة من الصور في خلال تلك المدة ، فعلى موظف الطابو ان يضع العقار بالمزايدة وفقا لهذه المادة (*) بعد اجراء معاملة وضع اليد .

على انه اذا توفي المدين قبل اداء ما عليه من الحق ، او اعلن افلاسه يجب تحليف الدائن استظهاراً ، واذا كان الداين ايضاً متوفيا

لقد جاء في المادة ٧٢ من قانون كتاب العدل الصادر في ١٥ تشرين الاول ٣٢٩ رومي — بعد صدور قانون التأمين باربعة اشهر ونصف تقريبا — ان بيع الاموال غير المنقولة المؤمنة لقاء الدين ، يعود لكتاب العدل . ومع ان هذا الحكم يعارض ما ورد في المادة العاشرة من قانون التامين ، وفي امكان كتاب العدل ان يجرون مزايدة الاموال غير المنقولة المؤمنة . لم اسمع ان احد الكتاب المومى اليهم استعمل سلطته المذكورة . ولم اصادف ايضا قانوناً او مرسوما يمنع كتاب العدل ، من القيام في امر المزايدة . وان القاعدة المتبعة حتى الان هي : ان بيع المال غير المنقول الموثق لقاء دين ، يجري في دوائر الطابو كالمعاملات الاخرى . وذلك استناداً الى حكم المادة الاولى من قانون التصرف في الاموال غير المنقولة الصادر في ٣٠ مارت ٣٢٩ .

لهذا استلفت انظار اولى الامر لاستصدار مادة قانونية يعدل فيها الحكم الوارد في قانون كتاب العدل ، لتصبح البيوع الخاصة بالاموال غير المنقولة منحصرة في دوائر الطابو وبذلك يزال الارتباك القانوني . لان السلطة الممنوحة لهذه الدائرة الغيت حكماً في قانون كتاب العدل الصادر مؤخراً .

فتحلف ورثته تلك اليمين وفقا للمادة « ١٧٤٦ » من مجلة الاحكام العدلية وذلك قياسا على الاحكام التى يتوقف المحكوم عليهم بها قبل تنفيذها اجراءآ .

لان العقار الموثق يصبح فى عداد التركة لورثة المدين ، وقد يكون الداين اسقط حق مطالبته عن جميع حقوقه ، او عن قسم منها او اخذ رهنا آخر منقولا كان ام غيرمنقول لقاء ذلك الدين ولم تعلم الورثة به . او انه قبل حوالة بدينه او بقسم منه على شخص آخر ، والورثة تجهل ذلك .

ولما كان قانون التأمين ، قانونا خاصا ولم يبحث لنا عن ذلك ، فيطبق الحكم الوارد فى المجلة لانها قانون عام .

بيد انه يجب تحليف اليمين من قبل المحكمة لان ذلك هو من حق القضاء ، ولا يملكه موظفو دوائر الطابو . ويجرى التحليف على اشعار من الموظف المذكور الى الحاكم الموجود فى قضائه . وعلى الحاكم ان يحلف الدائن اوورثته الكبار ، وينظم بذلك محضرا وبعد التوقيع عليه يعيــــده الى دائرة الطابو ، ليجرى موظفها القانون عليه .

فاذا اتضح للموظف المذكور من المحضر الوارد اليه ان الداين او ورثته الكبار قد نكلوا عن اداء اليمين ، فيجب ان يؤجل معاملة التنفيذ . ويبلغ ذوى العلاقة ليراجعوا المحكمة المختصة ، وينتظر حتى يبرز له احد الطرفين الحكم الذى اصدرته المحكمة فى نتيجة الدعوى

التى اقيمت بهذا الشأن .

واذا كان المحضر يتضمن كون الدائن او ورثته نكلوا عن قسم، وحلفوا عن قسم. اى وقع الاعتراف بالقبض، او الابراء او التنازل عن قسم من الدين، فينفذ سند الاقراض عن القسم الباقى، ويكلف ذوى العلاقة باقامة الدعوى اذا شاؤا، عن القسم الاخر .

واذا لم يعترف الداين ولا ورثته بالاستيفاء، او الاسقاط وانهم قد حلفوا اليمين الاستظهارى؛ يداوم اذ ذاك الموظف على تنفيذ السند .

اما مدة المزايدة: فهى خمسة واربعون يوما للاحالة الموقتة، وخمسة عشر يوما للاحالة القطعية . ويجب تنظيم قائمة بالمزايدة تحتوى على: وصف العقار . وحالته . ومساحته . وحدوده . ومشتملاته وقيمته . وغير ذلك . . بصورة تميزه عن غيره . وتعلن المزايدة بالصحف المحلية ليراجع طالبوا الشراء، سواء كانوا شركاء فى العقار ام لا .

اما معاملة وضع اليد : فانها تجرى وفقا المادة « ٩٣ » من قانون الاجراء قبل البدأ بالمزايدة، لان قانون التامين ساكت عن هذه الجهة؛ مع ان ذلك لازم ليتحقق الموظف ما اذا كان العقار مأجورا او مشغولا من قبل احد . ويتعين له وضعية العقار، وحالته، ومشتملاته، ومساحته، وغير ذلك من المسائل الواجب تثبيتها فى قائمة المزايدة .

وقـــد جرت المحاكم على تطبيق ذلك فى قضايا ازالة الشيوع الاعيان المشتركة ، حيث رأت ذلك واجبا. ليتعين لها وضعية العين حين وضعه بالمزايدة ، و يوم تسليمه الى مشتريه . وما اذا كان مأجورا ، او مشغولا من قبل احد ، لتتمكن من اتخاذ التدابير القانونية عندما ينتهى امر المزايدة : كالتخلية وتسليم المبيع الى مشتريه بعد اداء البدل. مع ان قانون تقسيم الاموال غير المنقولة لا يتضمن حكما عن وضع اليد ، وانما عطف امر المزايدة على المادة العاشرة من قانون التـــأمين.

واذا امعنا النظر فى الاسباب الموجبة لوضع المادة الثالثة من هذا القانون ، نرى ان واضع القانون اوجب على الموظف اجراء معاملة وضع اليد ، لانه قـد حتم التحقيق عما اذا كانت العقارات المراد توثيقها فى مقابلة الدين ، مأجورة ام لا عندما يطلب وضعها توثيقا للدين . او حين وضعها ، بالمزايدة او تخليتها .

فعلى هذا ان اجراء معاملة وضع اليد ضرورى ، قبل البدأ فى المزايدة . وان المحضر الذى ينظم بهذا الشان هو المدار فى المحاكم لحل ما يحصل من الاختلاف بين المشترى ، وذوى العلاقة. كما انه يؤخذ بالنظر ، حين تسليم العقار الى المشترى.

اما كيفية وضع اليد : فان الموظف يذهب الى محل العقار ويحرر فى المحضر: جنس العقار ، ونوعه ، و اوصافه ، وحدوده ، ومشتملاته ، ومساحته ، ومكانه ، ورقمه ، وحالة الابنية التى فيه ، وعدد الاشجار ،

والكروم تخمينا، وانواعها . واذا كان فى العقار زرع : فبيان حالته ووقت ادراكه واذا كان العقار مسكونا : فما هى صفة الساكنين فيه، وهل بيدهم مستمسكات تؤيد اقوالهم؛ وهل العقار مأجور؛ وما هو مقدار بدل الاجارة؛ وما هى شرائط تأديته؛ وماهو مقدار تسليمات المستاجر. فيحقق الموظف هذه الجهات بمحضر من ثلاثة اشخاص يقدرون قيمة العقار، ويوقعون على المحضر مع الموظف المذكور. ثم بعد هذا يدقق الموظف ما اذا كان الشاغلون للعقار هم نفس الاشخاص الذين سبق ان شاهدهم عندما وضع العقار توثيقا وذكرت اسمائهم فى سند الاقراض — كما فصلنا ذلك سابقا فى شرحنا المادة الثالثة من هذا القانون — ام لا .

ثم ينظم قائمة مزايدة، ويعلن الكيفية، (*) ويفهم ذوى العلاقة ان يراجعوا المحكمة فيما يدعون به، اذا كان لهم حق .

اما الضمائم : (**) فانها تقبل من طالبى الشراء، مهما بلغ قدرها حتى الاحالة الموقتة. وذلك فى خلال الخمسة والاربعين يوما التى

(*) لقد جرت العادة ان دائرة الطابو تعلن الكيفية ثلاث مرات، مع ان القانون لم يبين ذلك .

(**) لا يعتبر ضم الوكيل غير الماذون بالشراء وان القرار بالاحالة ينقض ما لم تلحق اجازة الموكل على ما عمله وكيله. وبدونها يصبح الضم وماترتب عليه من النتائج مخالفاً للقانون. تمييز العراق ٢٣ حزيران ٩٢٧ وعدد قرار ٤٩ .

تبدأ من تاريخ اول اعلان للمزايدة وعند انتهاء هـذه المدة ، يقرر موظف الطابو الاحالة الموقتة باسم الطالب الاخير . ثم يعلن ثانية ، بقبول الضمائم فى خلال خمسة عشر يوما ابتداء من يوم الاعلان بالصحيفة الرسمية . وقد اشترط القانون ان لا يقبل الضم فى هـذه الدورة ، اقل من ثلاثة فى المائة نظراً الى بدل المزايدة .

على ان المحاكم اجتهدت ففسرت ذلك الضم ، مقصورا على اول من يريد الضم على العين . فلو كان بدله الذى وصل فى نتيجة المزايدة الاولى قـد بلغ الف ربية مثلا ، وقرر احالة العقار على طالبه بهذا البدل موقتا فعند البدء فى المزايدة فى الدورة الثانية ، يجب على طالب الشراء ان يضم على ذلك مبلغا لا يقل عن ٣ فى المائة .

اما الطالب الذى يأتي بعده ، فبامكانه ان يضم اى مبلغ شاء . وعند انتهاء الخمسة عشر يوما ، يحال العقار على طالبـــه فيما وصل اليه من البدل .

ولا فرق بين ان يكون المشترى هو نفس الدائن ، او غيره . اذ لا مانع للمقرض ، من ان يشترى العقار الموثق عنده . ما لم يكن وكيلا دوريا بالبيع ، فيصبح بذلك بايعا ومشتريا ؛ ولا يجوز ان يتولى شخص واحد عقدين الامر الذى يجعل الشراء فاسداً ، فيما لو اشترى العقار نفسه وهو وكيل بالبيع . فاذا لم يكن وكيلا دوريا ، فله ان يشترى العقار . لان البايع هو دائرة الطابو التى عليها ان تقبض البدل وتسلم المبيع ، ولم تكن للدائن صفة فى هـذا البيع اكثر مما

للمشــــترين الاخرين .

بيد انه يجب ملاحظة المادة الثالثة من قانون التامين وما ورد فى قانون تسجيل الاموال غير المنقولة باسم الاشخاص الحكمية المرقم ٣٤ الذى سبق ان بحثنا عن التاثيرات التى ادخلها على قانون التامين ، عند شرحنا المادة الثانية من هذا القانون ، وذلك عند وضع العقار المؤمن بالمزايدة ، او فى حالة طلب الشراء من قبل الاشخاص الحكمية .

وعلاوة على ما تقدم فقد ورد فى المـادة التاسعة من القانون السالف ذكره انه « اذا اشترك شخص حكمى فى بيع مال غير منقول وضع فى المزاد العانى ، ولم يتمم معاملة البيع بسبب ان ليس له الحق بمقتضى هذا القانون . او ليس له رخصة منحت له بمقتضى هـذا القانون للتصرف بذلك المال غير المنقول فلا يعفى لمجرد هذا السبب من نتائج خيبته من اتمام البيع . » كما ان المادة العاشرة التى تلت هذه المادة ايدت ما ورد فيها من الاحكام . ولم تعترف للشخص الحكمى بحق التصرف بذلك المال ، مالم يكن له الحق بمقتضى هذا القانون . او برخصة منحت له وفق هذا القانون بالتصرف به واذا وضع هذا المال غير المنقول بالبيع بطريق المزاد العانى ، فتطبق عندئذ المـادة التاسعة السالف ذكرها .

اى انه: اذا اشترك شخص حكمى فى المزاد العلنى لشراء عقار ما، عرض للبيع بمقتضى القوانين المعمولة بالبلاد ، ولم يكن ذلك الشخص مأذوناً

بالتصرف فى الاموال غير المنقولة ، الا انه ضم على بدل العقار، وبالنتيجة اطلعت دائرة الطابو على ذلك ، ولم يكن فى امكانها ان تجرى معاملة التقرير باسم ذلك الشخص؛ فعليه يجب عليها ان تجرى المزايدة مجددا ويضمن هذا الشخص اذا سبب الضرر الى ذوى العلاقة .

مثاله : رسب العقار على شخص حكمى غير مأذون بالتصرف بالف ربية . ولان القانون لم يسمح له بالتصرف بالاموال غير المنقولة فيجب ان يضمن الفرق الذى يحصل بين البدلين بعد وضع ذلك العقار بالمزايدة مجددا . وقد قصد المشرع العراقى ذلك ، فى المادتين السالف ذكرهما . ولهذا قال : « فلا يعفى » اى انه لا يعفى من الاضرار التى ستحصل من نتائج خيبته من اتمام البيع ، لمجرد كونه غير مسموح له بحق التصرف .

ثم انه يجب اخذ التأمينات من طالب الشراء ليشترك بالمزايدة وذلك عشرة بالمائة ، قياساً على ما ورد فى المادة ١٠٠ من قانون الاجراء لعدم وجود الصراحة فى قانون التأمين عن ذلك . لانه يحتمل ان طالب الشراء بعد ان يضم على العقار ويرسب عليه وتقرر احالته قطعياً بالبدل الذى طلبه ؛ يستنكف من دفع البدل .

وبالنظر الى ما جاء فى المادة ١٠٩ من قانون الاجراء عند امتناع المشترى من دفع البدل ، يكلف الطالب الذى كف يده قبلا . واذا لم يرغب هذا بالشراء ، يوضع العقار على حساب المشترى المستنكف بالمزايدة لمدة « ١٥ » يوماً .

وفى النتيجة يقرر على طالبه ، بما وصل اليه من البدل ؛ ويضمن المستنكف ، الفرق الحاصل بين البدلين مع اجرة الدلال للمزايدة الثانية من مبلغ التامينات الذى وضعه . وعند عدم كفاية هذا المبلغ لدفع ذلك الفرق والمصرف ، فمن امواله السائرة .

على انه يجب تبليغ المستنكف بورقة اخبار يعلم بها ما انتهت اليه الحالة ، وبان العقار الذى سبق ان احيل بعهدته تقرر بعهدة فلان ببدل قدره ... وعليه ان يحضر ويسلم البدل ، والمصارف الاخرى والا فان الدائرة ستجرى معاملة التسجيل باسم المشترى . ويكون اذ ذاك ضامنا للفرق الحاصل بين البدلين . وذلك قياسا على ما جاء فى المادة « ١٠٧ » من قانون الاجراء .

وعليه فان سلم بدل المبيع والمصارف التى تولدت من المزايدتين فيسجل العقار باسمه وتنتهى القضية . واذا اصر على عناده تستوفى الدائرة البدل من طالب الشراء الاخير ، وتسجل العقار باسمه . ثم انها تعطى شهادة لصاحب العقار بمقدار الفرق الحاصل بين البدلين ليرجع به على المشترى الاول ؛ ويضمنه اياه عن محاكمة بعد اقامة الدعوى بذلك .

كما انها تعطى شهادة اخرى للدائن فيما اذا بقى له شىء مما ترتب له من الحق بذمة مدينه صاحب العقار ، ليتمكن من اقامة الدعوى عليه بالباقى . وللداين ان يدعو المشترى المستنكف بصفته شخصا ثالثا فى نفس الدعوى التى يقيمها على مدينه للحكم له بمقدار من

الضمان المترتب بذمته لمدينه على ان لا يتجاوز ما بقى له من الدين والمصرف ، ولا مقدار الفرق الحاصل بين البدلين .

ويجب ايضا ان تلاحظ النسبة العادلة بين البدل المقدر حين وضع اليد ، والقيمة التى وصل اليها العقار فى نتيجة المزايدة . فان كان فى البدل نقص فاحش فينبغى تمديد المزايدة الى مدة شهر واحد وذلك قياسا على ما جاء فى المادة « ١٠٨ » من قانون الاجراء . اما الغبن الفاحش فهو الخمس حسبما ورد فى المادة « ١٦٥ » من مجلة الاحكام العدلية .

ولما كان البيع بالغبن الفاحش مما يجحف بحق ذوى العلاقة ولا يأتلف والعدل فان واضع قانون الاجراء نسب تمديد المزيدة .

على انه اذا وافق المدين على بيع عقاره بالبدل الذى وصل اليه ، ولم يكن هنالك ما يمس بحقوق الاخرين فلا مانع من بيع عقاره ولو كان فى البدل غبن فاحش لان ذلك حق من حقوقه . بيد انه يشترط اخــذ التوقيع منه بالموافقة على البيع بذلك البدل ، كى لا ينكر فى المستقبل ويدعى بذلك .

اما اذا لم يوافق المدين على البيع كما تقدم او كان المدين متوفى وله صغير من ورثته ؛ او قد اعلن افلاسه فلا عبرة للموافقة على البيع وانما يجب تمديد المزايدة لاحتمال حصول الزيادة . كما انه فى امكان المدين ان يتدارك ما عليه من الحق من شخص آخر او يتفق مع دائنه ويخلص عقاره من البيع حتى انتهاء مدة المزايدة .

اما اذا لم يتمكن المدين من الحصول على مبلغ لادائه او لم يتفق مع دائنه على تسويته ، او لم يحصل طالب للشراء با كثر مما وصل اليه العقار من البدل ، فالضرورة تقضى حينذاك باحالة العقار قطعيا على الطالب الاخير مهما كان البدل .

مع العلم بانه فى حالة تأخير المزايدة مدة من جراء بعض الاسباب القانونية او من عدم تعقيب الداين لانتاجها يجب تمديدها لمدة « ١٥ » يوما . واذا تجاوزت مدة التاخير سنة ، فعندئذ يجب ان لا تعتبر المزايدة الاولية وانما يلزم اجراؤها مجددا قياسا على ما جاء فى المادة « ١١٤ » من قانون الاجراء .

وعلى المشترى ان يدفع البدل الى دائرة الطابو ومتى سلم هذا البدل فعلى الموظف المامور بالبيع ان يسلم المبيع الى المشترى بعد انذار المدين .

قد اختلفت اراء الحكام والحقوقيين فيما اذا كان يجوز ان يمهل المشترى ليدفع البدل ام لا ؟

اما الطريقة المتبعة فى دوائر الاجراء او محاكم الصلح فهى مختلفة باختلاف اراء الحكام . فمنهم من يجوز المهل ومنهم من يرى فى ذلك اجحافا بحق ذوى العلاقة ولا يجوزون الامهال وانما يعتبرون المشترى مستنكفا عند عدم دفعه البدل عقب اجراء الاحالة القطعية .

على انى ارتأى امهال المشترى ليدفع الثمن مدة مناسبة لا تزيد على الخمسة عشر يوما ، ما لم تحصل اسباب قاهرة اثرت على ماليته ولم

يتمكن من دفع البدل فى تلك المدة ، فانه يمهل اذ ذاك مدة أخرى اذا شاء ، والا فيعتبر مستنكفا عن الشراء ويباع العين على حسابه.

اما تخلية المبيع فتى سلم المشترى البدل ، فان دائرة الطابو تكلف الشاغل بالتخلية فى مدة مناسبة يتمكن بها من نقل اثاثه الى دار اخرى ، على ان لا تزيد عن الخمسة عشر يوما . واذا امتنع من التخلية تطالب اذ ذاك اخراجه ، بواسطة الاجراء بمذكرة تبين فيها اسم الشاغل . والمشترى . ونوع العقار . ومكانه . والبدل الذى تقرر به . لتتمكن هذه الدائرة من التنفيذ حسبما جاء فى المادة « ١١١» من قانون الاجراء .

وعلى دائرة الاجراء ان تبلغ شاغل العقار بلزوم تخلية المبيع ، وتسليمه الى المشترى خلال اسبوع . وعند انتهاء هذه المدة المعينة فى ورقة الاخبار اذا لم يخرج الشاغل من العقار ، فبامر رئيس الاجراء يخلى العقار جبراً من شاغله ويسلم الى المشترى وذلك بعد استيفاء رسم التخلية منه ، على ان يكون له حق الرجوع به على الشاغل .

وتراعى احكام المادة « ٣ » من هذا القانون والمادة ١١٢ من قانون الاجراء فى قضية التخلية . اعني ان العقار يسلم الى المشترى ، مالم يكن ماجورا قبل وضعه توثيقا للدين . اذ لا تقبل عقود الاجارة التى تحدث ، بعد عقد التامين . وكل ادعاء يقع من الطرفين او من يقوم مقامهما ، لا يلتفت اليه اذا كان خارجاً عن سند الاقراض .

كما انه لايجوز في اية حالة من الاحوال تأخير المزايدة ، اوالبيع، او الاخلاء ، ولو كان للمدين اعتراض؛ او انه راجع المحكمة بذلك. على انه اذا سبق للمدين مراجعة الى المحكمة قبل اداثه الدين ، وقد اقتنعت المحكمة بان الاستمرار على المزايدة او البيع ، او التخلية ، قد يضر بصالح المدعى فللمحكمة ان تقرر تأخير التنفيذ حتى نتيجة الدعوى . مالم يكن الدائن من الافراد وقد اعطى كفيلا ضامناً الضرر الذى يحتمل حصوله على المدين فيما لوتحقق انه محق فى دعواه ، اوكان من المؤسسات المأذونة بالاقراض وقد اعطت التعهد بالضرر المذكور فعندئذ تستمر معاملة التنفيذ .

ان هذه الطريقة لا تخلو من المحاذير . فكما ان تاخير المعاملة ، ضرر على الدائن . فكذلك قبول الكفالة من الداين والاستمرار على انهاء المعاملة ضرر على المدين .

لان تاخير البيع لمجرد اقامته الدعوى مجحف بحق الدائنين .
واذا لاحظنا ان هذا القانون قد وضع لاجل تشويق اصحاب رؤوس الاموال على ان يقرضوا الناس على عقاراتهم ليتمكن اصحاب الاملاك من تعمير املاكهم واستثمارها ، فلا شك فى اننا نحكم بان تاخير التنفيذ . مما يجعل اصحاب الاموال بعيدين من الاقراض . لان معنى الاقراض تكون مجازفة باموالهم . وخير لهم ان لا يقدموا على عمل كهذا ، تصبح فيه اموالهم طعمة للا كلين .

وكذلك ان فى عدم تاخير البيع ، ضررا على المدين . لانه قد

يتمكن من اثبات دعواه التى اقامها على الداين ، وربما يستحصل حكما فى النتيجة . واذا بيع عقاره وسلم للمشترى ، فلا يمكن استرداداه منه . لان البيع قد حصل وفقا للقانون ، ولم يكن للمشترى تقصير يستوجب استرداد ما احيل باسمه بالمزايدة ، وفى هذه الحالة لا يبقى لصاحب العقار سوى تضمين البدل، وهذا لا يسد ما لحقه من الضرر . لان عقاره سلب من يده ، ومهما كان مبلغ الضمان زائدا فلا يرضيه الا استرداد العين اليه ، وهذا لا يمكن .

ومع هذا فان واضع القانون قد احتاط ، كل الاحتياط ، واناط الامر بالمحكمة التى عليها وحدها ان تقدر وجوب التاخير من عدمه ، فيما لو اقيمت الدعوى من قبل ذوى العلاقة . وتقرر حسب ما يتراءى لها بالنظر لذات الدعوى والاسباب الثبوتية لها ، وبذلك تكون قد حافظت على الحق .

ثم ان الفقرة الاخيرة من هذه المادة التى نحن بصددها تشترط تبليغ الدائن او المؤسسة ، فيما تقرره المحكمة فى مثل هذه الحالات ليكونا على علم بما وقع . ويجب تبليغ ذلك القرار الى دائرة الطابو ايضا ، لئلا يتم البيع او التخلية . وعلى الموظف فى الدائرة المذكورة ان يتبع ما تقرره المحكمة بهذا . وان خالف ذلك ، يعتبر بانه قد خالف واجبات وظيفته ويسئل عن الاضرار التى تنتج من عمله .

لقد لاحظ المشرع عند وضعه الفقرة الاخيرة من هذه المادة حقوق الطرفين المتقابلة ، وكذلك اوجب عليهما واجبات .

اما حق الدائن : فهو تامين ما دفعه من الدراهم بموجب سند الاقراض ، بجعل العقار لديه محبوسا ، ولو لم يكن كذلك ، لما اقدم على الاقراض . ولهذا لم يلتفت المشرع الى ادعاء يبديه الطرف الاخر ، لاحتمال انه مبطل فى ذلك .

واما حق المدين : فهو احتمال حصول الضرر عليه فيما لواستمر المزاد وبيع العقار ، او اجريت تخليته وقد يكون محقا فيما يدعيه . فلذلك اوجب على الدائن الذى يطلب التنفيذ ان يعطى كفالة او ضماناً بالضرر والخسار .

وبهذا الوجه ، حافظ على حق كل منهما متقابلا .

اما الواجبات المترتبة عليهما فهى ظاهرة فما كان منها على الدائن فهو دفع المبلغ المتفق على اقراضه ، و اتباع ما اشترط فى سند الاقراض . واما ما على المدين فهو تاديته الثمن عند حلول الاجل ، وان يراعى الشروط المدرجة فى سند الاقراض .

ثم توجد واجبات على موظف دائرة الطابو ، يجب ان لايغفل عن شىء منها . وهى : تطبيق الاحكام الواردة فى هذا القانون ، لتكون اعماله معتبرة . واذا بيع العقار قبل ورود اشعار من المحكمة ، فلا تكون الاعمال التى قامت بها الدائرة المذكورة باطلة ، وانما يصبح للمدين الحق بان يرجع على دائنه ، بما يثبت له من الضمان وغيره . وفى ضمنها الرسوم والمصارف التى تكبدها فى دائرة الطابو بغير حق .

لان الداين ، لم يكن محقا بصرفها . وقد اثبت المدين دعواه في نتيجة المرافعة وصدر الحكم بما له من الحق . وان دائرة الطابو قامت بالعمل على طلبه ، وان المحكمة لم تبلغها فى لزوم تاخير المعاملة التى قامت بتنفيذها . فعلى هذا . ان الداين يكون ضامنا الضرر ، وجميع المصاريف التى حملت على المدين فيما لو اثبت هذا حقه واستحصل بذلك حكما على الداين .

المادة الحادية عشرة

ان الذى قد بيع من غير المنقول تطرح مصاريفه من اثمانه . وتخصص البقية لاداء الديون المدرجة فى السندات المصدقة . وعند مراجعة الدائنين يراعى ما كان قد ادرج فى سند كل منهم من الشروط مع سلسلة الترتيب . اما ما عاد من المبالغ الى الدائنين الذين لم يراجعوا فانه يوضع باسم اصحابه من قبل دوائر الدفتر الخاقانى للانماء فى احدى المؤسسات المالية المعروفة لدى الحكومة . والدائن اذا لم يكن الثمن كافيا لاداء دينه ان يطالب المدين ببقيته على حدة :

شرح :

ان هذه المادة تبحث فى كيفية توزيع ثمن العقار عند بيعه وذلك على الوجه الآتي :

آ — المصاريف : ويقصد بها اجور الاعلانات ، وثمن الطوابع ، واجور الكشف ، ورسوم الدلالية اولا ؛ وضريبة العقار ثانيا ، لان الضريبة تتعلق بنفس العقار . ويجب قطعها من ثمنه ممتازا ، ومقدما

على حق الدائنين . وقد جاء في المادة ٢٧ من قانون ضريبة الاملاك الصادر في سنة ٩٢٣ « . . . فان هذه الضريبة تستوفى بصورة راجحة وتعتبر الاملاك تامينا للضريبة المذكورة . »

ب ـــ حقوق الدائنين . اى الباقى من ثمن العقار يدفع للدائنين، ويعطى للاقدم بالنظر الى سندات الاقراض المتضمنة معاملة التوثيق حسب مراتبهم فى الدرجة .

فان كان الداين واحدا ، ياخذ ما له من الحق من بدل العقار الباقى وان كانا اثنين فيعطى الدائن الاول من البدل ما يساوى دينه ، ومما يبقى يعطى للداين الذى يليه درجة . وان كانوا ثلاثة ، فياخذ الاول ما يستحقه ، وان زاد شئ فيعطى منه للداين الثاني ماله من الحقوق . واذا بقيت فضلة من الثمن ، يعطى منه الدائن الثالث . وفى كل ذلك تراعى الشروط المدرجة فى سندات الاقراض .

ج ـــ الباقى لصاحب العقار . فبعد ان يستوفى الدائنون ما ترتب لهم من الحق بمقتضى سنداتهم ، فان زاد شئ فهو يعود لصاحب العقار .

ثم انه قد لايحضر احد الدائنين لقبض مايعود له من الحق بمقتضى سند الاقراض ، فيجب توديع ما يصيبه من ثمن العقار الى احدى المؤسسات : اى البنوك المعروفة لدى الحكومة ، لامانتها على حسابه حتى مراجعته .

ويشترط اعلام هذا الدائن بورقة تبليغ له ، قبل ايداع ما يخصه

الى المؤسسة ، ليحضر و ياخذ حقوقه . لان فى ايداعها ، قد يحصل الضرر عليه . ولهذا اشترط القانون تبليغه بالحضور ، وعند عدم اجابته للدعوة يعتبر متمردا و يودع اذ ذاك المبلغ الذى اصابه الى احدى المؤسسات لانمائها على حسابه .

ولا يستطيع الدائن ان يسترد حقه هذا من المؤسسة ، قبل انتهاء الاجل المتفق عليه لانماء ما اودع اليها . لان المؤسسة تدفع النماء على ما يودع اليها من المبالغ حسب نظامها ، وربما تقرض تلك المبالغ وليس فى وسعها ان تعيد ما يودع اليها قبل حلول الاجل المعين للتنمية ولا يجوز اجبارها على دفع ما اودع اليها قبل الاستحقاق ، اذ قد يؤدى ذلك الى التشويش فى اعمالها ، والارتباك فى قيودها . ولهذا نرى ان اكثر المؤسسات لا تتعهد بدفع ربح عما يودع اليها من المبالغ ، ما لم تكن مدة الايداع ستة اشهر على الاقل . اما اذا اودع اليها مبلغ ولم يشترط عليها دفع الربح عنه ، فانها لا تمانع من اعادة ذلك المبلغ متى ما وقع الطلب .

فاذا لم تكن مؤسسة ولا مصرف معلوم لدى الحكومة ، يودع المبلغ حسب الضرورة الى صندوق الحكومة امانة . ولا تكون الحكومة ملزمة بدفع الربح عنه لانها لم تستفد منه ، كما تستفيد المؤسسات .

و يمكن ايداع ذلك المبلغ الى كاتب العدل لاجل حفظه حتى عودة صاحبه كما جاء فى المادة «٦٤» من قانون كتاب العدل . وعلى هذا ، ان ينظم بيانا بما اودع اليه من النقود يضمنه شرائط التوديع ،

ويضع اصله في محفظة وتعطى الصورة الى المودع .

د — قد لا يكفي ثمن العقار لسد ما ترتب بذمة صاحبه من الديون بعد اخراج المصاريف والضريبة ، فللدائن اذ ذاك ان يرجع على مدينه بما له من الحق . واذا استوفى القسم وبقي له قسم ، فيرجع بالقسم الباقي . واذا امتنع المدين من الدفع . فللدائن ان يقيم الدعوى . ويستحصل بماله حكما ينفذه بواسطة الاجراء ، دون ان يكون له امتياز على اموال المدين . وعلى موظف دائرة الطابو ان يعطي الدائن قائمة بالحساب مع بيان يحتوي على معاملة التوثيق ، ومقدار الدين الاصلي . ودرجته . وكيفية بيع العقار ، وزمنه . واسم المشتري ، ومقدار البدل . والمصرف ، ومقدار المدفوع من ذلك الثمن وجهته . والباقي للدائن ، من حقوقه . وان هذا البيان معتبر لدى المحاكم بدون بينة ، لانه مستند على قيود رسمية معتبرة قانونا .

المادة الثانية عشر

ان حكم هذا القانون مرعي منذ تاريخ نشره

شرح :

صدرت الارادة الملكية في تطبيق هذا القانون في ١ ربيع الاخر سنة ١٣٣١ الموافق ٢٥ شباط ١٣٢٨ ونشر في تقويم الوقائع العثمانية في ٦ ربيع الاخر سنة ٣٣١ الموافق مارت سنة ٣٢٩ . واصبح

مرعى الاجراء فى البلاد العثمانيـة التي كان العراق فى ضمنهـا منذ ذلك التاريخ .

على اننا لم نجد اية معاملة طبق هـذا القانون عليهـا فى مملكة العراق لعدم اعتماد الناس على ما جاء فيه من الاحكام فبقى مهملا فى ذاته . وبعد ان انفصلت البلاد العراقية عن الحكومة العثمانية ، واصبحت دولة مستقلة بحدودها الطبيعية ، نسبت حكومتها تطبيق احكام هذا القانون فى البلاد . واصدر مدير الطابو العام تعميما مؤرخا ٦ تموز سنة ٩٢٦ وعدد ٢٠٢٠ بلغ الى جميع المناطق فطبق منذ ذلك التاريخ ، واصبح مرعى الاجراء . ثم اصدرت الحكومة العراقية قانون تسجيل الاموال غير المنقولة باسم الاشخاص الحكمية المرقم ٣٤ فى سنة ٩٢٩ وعـدل البعض من احكامـه كما ذكرنا ذلك مفصلا فى شرحنا المادة الثانية من قانون التامين .

المادة الثالثة عشرة

ان وزراء المالية والعدلية . والاوقاف مكلفون بتنفيـذ حـكم هذا القانون .

شرح :

ان دوائر الطابو فى العهد التركى كانت مرتبطة فى امانة الطابو ، وان هذه هى شعبة من شعبات وزارة المالية ، لذلك جعل وزيرها مسؤلا عن تطبيق حكم هذا القانون .

ولما كانت سندات الاقراض كالاعلامـات قابلة التنفيذ رأسا

ويجب تخلية المبيع وتسليمه الى المشترى بواسطـــة الاجراء عند حصول الاشعار من قبل دوائر الطابو ، فجعل وزير العدلية مسؤلا عن تطبيق ما يتعلق بوزارته من الاحكام .

وبما ان القسم من احكام القانون يتعلق بالمسقفات والمستغلات الوقفية ، فجعل وزير الاوقاف مسؤلا عن تنفيذ ما يتعلق بوزارته من الاحكام .

(انتهى)

فهرس محتويات الكتاب

الصحيفة

تنبيه واعتذار

لقد وقع وياللاسف بعض اخطاء لا تخفى على القارئ فنستميحه عذراً . ونرجوه ان يصحح ذلك قبل كل شيء على جدول الخطأ والصواب

صحيفة	سطر	الخطأ	الصواب
٤	٩	ديترر	دبترر
»	١٨	اونتراسنيالا كيتك	كونتراسيتا لا كاتيك
»	٢١	القسم	التقسيم
٦	٢	تمديد	تحديد
٧	٢٨	للشروط	الشروط
٩	٤	الشارح	الشارع
١٤	١٩	المشروع	المشرع
١٤	١٩	ولم يجيز	ولم يجز
١٦	١٨	لا يسارى	لايساوى
١٨	٥	فبما	فبما
»	٩	فا	فيما
٢٨	٢	قراراً	ضرراً
»	١٤	ببيان	بيان
»	١٧	يواقق	يوافق
٢٩	٥	امأجور	مأجوراً
٣٥	٣	يصب	تصيب
»	٩	تدلق	تدقق

٣٦	٤	حقوقها	حقوقهما
٣٩	٢٨	المنكر لها	المنكر المبرز لها
٤٧	١٩	المعروفة	المعروضة
٤٨	١٧	تبع	تبع
٤٩	٢٠	واسطا	واعطاه
٦١	١١	فى البرآة	فى البدائة
٥٣	١٤	حق	حق
٦٤	٥	وراق	اوراق
٦٨	١٦	القانون عليه	ما اوجبه القانون عليه
٧٦	١٠	المزيدة	المزايدة
٧٩	١٣	اقامته	اقامة
٨٠	٢	استرداداه	استرداده


Bibliotheca Alexandrina
0419459